

# **EJENDOMSSELSKABET KALUNDBORGVEJ 60 A/S**

Kalundborgvej 60  
4300 Holbæk

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**28/11/2016**

---

**Martin Skovholm**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET KALUNDBORGVEJ 60 A/S  
Kalundborgvej 60  
4300 Holbæk

Telefonnummer: 59446577

CVR-nr: 11868436

Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

**Bankforbindelse** Nykredit A/S  
Kalundborgvej 4, 1  
4300 Holbæk  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2015/2016 for Ejendomsselskabet Kalundborgvej 60 A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 02/09/2016

## Direktion

Martin Skovholm

## Bestyrelse

Martin Skovholm

Lene Kildegaard

Ove Roland Petersen

Willy Ejvang Gotfredsen

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet har omfattet drift og udlejning af investeringsejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme værdiansættes med udgangspunkt i ejendommenes anskaffelsessum. Efter 2 års ejertid værdiansættes ejendom for ejendom til skønnet markedsværdi.

Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Tilbagediskonteringsfaktorerne fastsættes ejendom for ejendom. De anvendte tilbagediskonteringsfaktorer er 5%.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid, og Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som renteomkostninger over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.



# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>626.041</b>	<b>655.484</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	1.377.440
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>626.041</b>	<b>-721.956</b>
Andre finansielle indtægter .....		9.837	13.408
Øvrige finansielle omkostninger .....		288.136	329.787
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>347.742</b>	<b>-1.038.335</b>
Skat af årets resultat .....		-74.382	503.108
<b>Årets resultat</b> .....		<b>273.360</b>	<b>-535.227</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		200.000	200.000
Overført resultat .....		73.360	-735.227
<b>I alt</b> .....		<b>273.360</b>	<b>-535.227</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		15.074.044	14.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.074.044</b>	<b>14.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.074.044</b>	<b>14.400.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	383.625
Andre tilgodehavender .....		18.000	38.914
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>18.000</b>	<b>422.539</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>18.000</b>	<b>422.539</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>15.092.044</b>	<b>14.822.539</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		1.383.840	1.310.480
Forslag til udbytte .....		200.000	200.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.083.840</b>	<b>2.010.480</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.183.400	2.183.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.183.400</b>	<b>2.183.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.766.277	6.851.650
Gæld til banker .....		1.709.545	1.966.458
Skyldig selskabsskat .....		54.382	23.992
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.530.204</b>	<b>8.842.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		335.000	335.000
Gæld til banker .....		1.325.872	1.398.584
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		515.740	0
Skyldig selskabsskat .....		20.000	10.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		97.988	42.975
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.294.600</b>	<b>1.786.559</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.824.804</b>	<b>10.628.659</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>15.092.044</b>	<b>14.822.539</b>

# Noter

## 1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev på t.kr. 7.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 4.000.