



Kalundborgvej 60  
4300 Holbæk

**TLF**  
59 44 65 77

**MAIL**  
info@rgh.dk

**WWW**  
rgh.dk

**CVR**  
19720705

## **Ejendomsselskabet Kalundborgvej 60 A/S**

Kalundborgvej 60

4300 Holbæk

CVR-nr. 11868436

## **Årsrapport 2017/18**

29. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. september 2018

---

Martin Skovholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Kalundborgvej 60 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 22. august 2018

### **Direktion**

Martin Skovholm  
Direktør

### **Bestyrelse**

Lene Kildegaard  
Formand

Roland Petersen

Martin Skovholm  
Direktør

## Ejendomsselskabet Kalundborgvej 60 A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Kalundborgvej 60 A/S Kalundborgvej 60 4300 Holbæk
CVR-nr.	11868436
Stiftelsesdato	1. august 1987
Hjemsted	Holbæk
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Bestyrelse</b>	Lene Kildegaard, Formand Roland Petersen Martin Skovholm, Direktør
<b>Direktion</b>	Martin Skovholm, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisorgården Holbæk Registreret revisoraktieselskab Kalundborgvej 60 4300 Holbæk CVR-nr.: 19720705
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn A/S Isefjords ALle 5 4300 Holbæk

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 udviser et resultat på kr. 350.551, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en balancesum på kr. 15.074.044, og en egenkapital på kr. 2.183.173.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kalundborgvej 60 A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4 og 6 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>689.208</b>	<b>641.061</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>689.208</b>	<b>641.061</b>
Finansielle omkostninger	2	-239.679	-298.459
<b>Resultat før skat</b>		<b>449.529</b>	<b>342.602</b>
Skat af årets resultat		-98.978	-63.822
<b>Årets resultat</b>		<b>350.551</b>	<b>278.780</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		330.000	330.000
Overført resultat		20.551	-51.220
<b>Resultatdisponering</b>		<b>350.551</b>	<b>278.780</b>

Ejendomsselskabet Kalundborgvej 60 A/S

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		15.074.044	15.074.044
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>15.074.044</u>	<u>15.074.044</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>15.074.044</u>	<u>15.074.044</u>
<b>Aktiver</b>		<u>15.074.044</u>	<u>15.074.044</u>

## Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	500.000	500.000
Overført resultat	4	1.353.173	1.332.621
Udbytte for regnskabsåret		330.000	330.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.183.173</b>	<b>2.162.621</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	2.183.400	2.183.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.183.400</b>	<b>2.183.400</b>
Gæld til kreditinstitutter		6.587.165	6.680.871
Gæld til banker		1.967.759	2.191.071
Selskabsskat		87.978	33.822
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>8.642.902</b>	<b>8.905.764</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		310.000	290.000
Gæld til banker		844.900	809.529
Selskabsskat		33.822	53.382
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		875.847	669.348
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.064.569</b>	<b>1.822.259</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.707.471</b>	<b>10.728.023</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.074.044</b>	<b>15.074.044</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

Direktionen har ikke modtaget vederlag for hvervet.

**2. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	<u>239.679</u>	<u>298.459</u>
	<b><u>239.679</u></b>	<b><u>298.459</u></b>

**3. Virksomhedskapital**

Saldo primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**4. Overført resultat**

Saldo primo	1.332.622	1.383.841
Årets tilgang	<u>20.551</u>	<u>-51.220</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>1.353.173</u></b>	<b><u>1.332.621</u></b>

**5. Hensættelser til udskudt skat, specificeret**

Udskudt skat	<u>2.183.400</u>	<u>2.183.400</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>2.183.400</u></b>	<b><u>2.183.400</u></b>

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.587.165	90.000	6.127.165
Gæld til banker	1.967.759	220.000	987.759
Selskabsskat	<u>87.978</u>	<u>87.978</u>	<u>0</u>
	<b><u>8.642.902</u></b>	<b><u>397.978</u></b>	<b><u>7.114.924</u></b>

**7. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev på t.kr. 6.958.  
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 4.000.