



## Ejendomsselskabet Kalundborgvej 60 A/S

Kalundborgvej 60

4300 Holbæk

CVR-nr. 11868436

## Årsrapport 2019/20

31. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. november 2020

---

Martin Skovholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Ledelsespåtegning        | 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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 12. november 2020

### **Direktion**

Martin Skovholm  
Direktør

### **Bestyrelse**

Lene Kildegaard  
Formand

Roland Petersen  
Medlem

Martin Skovholm  
Medlem

## Ejendomsselskabet Kalundborgvej 60 A/S

### Virksomhedsoplysninger

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>  | Ejendomsselskabet Kalundborgvej 60 A/S<br>Kalundborgvej 60<br>4300 Holbæk |
| CVR-nr.              | 11868436  |
| Stiftelsesdato       | 1. august 1987  |
| Hjemsted             | Holbæk  |
| Regnskabsår          | 1. juli 2019 - 30. juni 2020  |
| <b>Bestyrelse</b>    | Lene Kildegaard<br>Roland Petersen<br>Martin Skovholm, Direktør           |
| <b>Direktion</b>     | Martin Skovholm, Direktør   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sparekassen Sjælland-Fyn A/S<br>Isefjords Alle 5<br>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 2019 - 30. juni 2020 udviser et resultat på kr. 844.306, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en balancesum på kr. 15.000.000, og en egenkapital på kr. 2.990.518.

### Forventninger til fremtiden

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kalundborgvej 60 A/S for 2019/20 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

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 5 og 7 %, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 | 2019/20<br>kr.   | 2018/19<br>kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        |      | <b>671.665</b>   | <b>755.868</b> |
| Personaleomkostninger                           | 1    | 0                | 0              |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver    |      | 600.000          | 0              |
| <b>Driftsresultat</b>                           |      | <b>1.271.665</b> | <b>755.868</b> |
| Finansielle omkostninger                        |      | -189.055         | -193.371       |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>1.082.610</b> | <b>562.497</b> |
| Skat af årets resultat                          |      | -238.304         | -89.460        |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>844.306</b>   | <b>473.037</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |      |                  |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen |      | 0                | 180.000        |
| Overført resultat                               |      | 844.306          | 293.037        |
| <b>Resultatdisponering</b>                      |      | <b>844.306</b>   | <b>473.037</b> |

Ejendomsselskabet Kalundborgvej 60 A/S

Balance 30. juni 2020

|                                 | Note | 2020<br>kr.              | 2019<br>kr.              |
|---------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                          |                          |
| Investeringsejendomme           |      | <u>15.000.000</u>        | <u>14.400.000</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <u><b>15.000.000</b></u> | <u><b>14.400.000</b></u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <u><b>15.000.000</b></u> | <u><b>14.400.000</b></u> |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <u><b>15.000.000</b></u> | <u><b>14.400.000</b></u> |

## Balance 30. juni 2020

|   | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  | 2    | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat   | 3    | 2.490.518         | 1.646.211         |
| Udbytte for regnskabsåret   |      | 0                 | 180.000           |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>2.990.518</b>  | <b>2.326.211</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 2.281.000         | 2.149.000         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>2.281.000</b>  | <b>2.149.000</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 6.408.658         | 6.497.894         |
| Gæld til banker   |      | 1.520.518         | 1.745.994         |
| Selskabsskat  |      | 91.304            | 108.860           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 4    | <b>8.020.480</b>  | <b>8.352.748</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 330.000           | 315.000           |
| Gæld til banker   |      | 11.414            | 851.825           |
| Selskabsskat  |      | 70.550            | 76.978            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 1.196.038         | 178.238           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 100.000           | 150.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>1.708.002</b>  | <b>1.572.041</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>9.728.482</b>  | <b>9.924.789</b>  |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>15.000.000</b> | <b>14.400.000</b> |
| Eventualforpligtelser   | 5    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 6    |                   |                   |

## Noter

|                                   | 2019/20  | 2018/19  |
|-----------------------------------|----------|----------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |          |          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> |

Direktionen har ikke modtaget vederlag for hvervet.

**2. 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.

**3. Overført resultat**

|                     |                         |                         |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| Saldo primo         | 1.646.212               | 1.353.174               |
| Årets tilgang       | <u>844.306</u>          | <u>293.037</u>          |
| <b>Saldo ultimo</b> | <b><u>2.490.518</u></b> | <b><u>1.646.211</u></b> |

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

|                            | Forfald<br>efter 1 år   | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år   |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 6.408.658               | 90.000                   | 6.037.165               |
| Gæld til banker            | 1.520.518               | 225.000                  | 762.759                 |
| Selskabsskat               | <u>91.304</u>           | <u>15.000</u>            | <u>0</u>                |
|                            | <b><u>8.020.480</u></b> | <b><u>330.000</u></b>    | <b><u>6.799.924</u></b> |

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. 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.