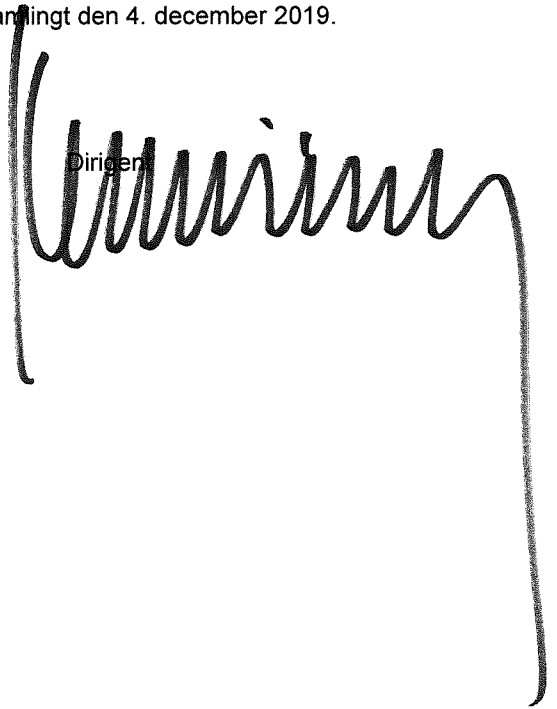


Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. december 2019.

Dirigent

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the word 'Dirigent'. The signature is highly cursive and extends downwards with a long, sweeping tail.

**Kalvøvej 3 ApS**  
CVR-nr. 26 92 45 88

**Årsrapport**  
**2018/19**

**Kalvøvej 3 ApS**  
**Kalvøvej 3, 3600 Frederikssund**

## Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Kalvøvej 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 30. oktober 2019

Direktion

Erik Bech-Pedersen

Bestyrelse

Laust Nimand Kousted Hansen

Preben Kønig

Jeanette Willems

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Kalvøvej 3 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kalvøvej 3 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30 september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herunder:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vore konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i interne kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. oktober 2019

### Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

cvr.nr. 21 14 81 46



Søren Larsen

Statsautoriseret revisor

mne10850

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Kalvøvej 3 ApS  
Kalvøvej 3  
3600 Frederikssund

CVR-nr. 26 92 45 88  
Hjemsted: Frederikssund  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Bestyrelse**

Laust Nimand Kousted Hansen  
Jeanette Willems  
Preben Kønig

**Direktion**

Erik Bech-Pedersen

**Revisor**

**Baagøe | Schou**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fiolstræde 44, 3. th  
1171 København K

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendommen Kalvøvej 3

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør tkr. 1.109 mod 1.084 tkr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 720 tkr. mod 716 tkr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for at være tilfredsstillende.

Selskabets ejendom har været fuldt udlejet i regnskabsåret.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kalvøvej 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til administration



## Anvendt regnskabspraksis

---

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Op- og nedskrivninger foretages i det omfang handelsværdien i væsentligt omfang vurderes at afvige fra den bogførte værdi.

Op- og nedskrivninger af ejendom føres direkte på egenkapitalen med fradrag af udskudt skat.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

- Bygninger	50 år
-------------	-------

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssig underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2018/19 kr.	2017/18 tkr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.108.866</b>	<b>1.084</b>
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-153.070	-153
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>955.796</b>	<b>931</b>
	Andre finansielle omkostninger	-32.366	-13
	<b>Resultat før skat</b>	<b>923.430</b>	<b>918</b>
1	Skat af årets resultat	-203.145	-202
	<b>Årets resultat</b>	<b>720.285</b>	<b>716</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	700.000	500
	Overføres til overført resultat	20.285	216
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>720.285</b>	<b>716</b>

**Balance 30. september**

<u>Note</u>	<b>Aktiver</b>	2019 kr.	2018 tkr.
2	Grunde og bygninger	<u>11.800.000</u>	<u>13.250</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>11.800.000</u>	<u>13.250</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.800.000</u></b>	<b><u>13.250</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Periodeafgrænsningsposter	<u>12.341</u>	<u>12</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.341</u>	<u>12</u>
	Likvide beholdninger	<u>698.591</u>	<u>557</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>710.932</u></b>	<b><u>569</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.510.933</u></b>	<b><u>13.819</u></b>

**Balance 30. september**

<u>Note</u>	<b>Passiver</b>	2019 kr.	2018 tkr.
	<b>Egenkapital</b>		
3	Selskabskapital	125.000	125
3	Reserve for opskrivninger	3.662.290	4.674
3	Overført resultat	1.429.725	1.409
3	Forslag til udbytte for regnskabsåret	700.000	500
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.917.014</b>	<b>6.708</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelser til udskudt skat	1.254.793	1.522
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.254.793</b>	<b>1.522</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Deposita	357.726	350
	Gæld til kreditinstitutter	4.445.141	4.716
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.802.867	5.066
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter	271.239	265
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17
	Selskabsskat	148.240	150
	Anden gæld	99.779	91
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	536.258	523
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.339.125</b>	<b>5.589</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.510.933</b>	<b>13.819</b>
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.		
<b>Nr. 1 - Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	185.240	184		
Årets regulering af udskudt skat	17.905	18		
	<b>203.145</b>	<b>202</b>		
<b>Nr. 2 - Materielle anlægsaktiver</b>				
		<b>Grunde og Bygninger kr.</b>		
Kostpris 1. oktober 2018		9.503.477		
<b>Kostpris 30. september 2019</b>		<b>9.503.477</b>		
Opskrivninger 1. oktober 2018		5.992.173		
Årets nedskrivning		-1.296.930		
<b>Opskrivninger 30. september 2019</b>		<b>4.695.243</b>		
Afskrivninger 1. oktober 2018		2.245.650		
Årets afskrivninger		153.070		
<b>Afskrivninger 30. september 2019</b>		<b>2.398.720</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>		<b>11.800.000</b>		
<b>Nr. 3 - Egenkapital</b>				
	<b>Selskabs- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regn- skabsåret kr.</b>
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	4.673.896	1.409.440	500.000
Årets overførte overskud	0	0	20.285	700.000
Årets nedskrivning	0	-1.011.606	0	0
Udbetalt udbytte	0	0		-500.000
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>3.662.290</b>	<b>1.429.725</b>	<b>700.000</b>

## Noter

---

### Nr. 4 - Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2019 kr.	Gæld i alt 30/9 2018 kr.
Gæld til kreditinstitutter	271.239	3.307.104	4.716.380	4.982
	<u>271.239</u>	<u>3.307.104</u>	<u>4.716.380</u>	<u>4.982</u>

### Nr. 5 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der påhviler ikke selskabet pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

### Nr. 6 - Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Ejendommen er frivilligt momsregistreret, og der påhviler ejendommen almindelig momsreguleringsforpligtelse.