

---

# ***Kalundborg Ejendomsanpartsselskab***

c/o Brandt Holbæk A/S, Ladegårdsalleen 13, 4300  
Holbæk

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 27 61 43 61

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 22/6 2016

Carsten Brandt  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kalundborg Ejendomsanpartsselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 22. juni 2016

## Direktion

Carsten Anders Brandt

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Kalundborg Ejendomsanpartsselskab

Vi har opstillet årsregnskabet for Kalundborg Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 22. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kalundborg Ejendomsanpartsselskab  
c/o Brandt Holbæk A/S  
Ladegårdsalleen 13  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 27 61 43 61  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Holbæk

### Direktion

Carsten Anders Brandt

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63  
4300 Holbæk

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Kalundborg Ejendomsanpartsselskab for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der har i tidligere års regnskaber ikke været afsat udskudt skat på investeringsejendomme. Værdien heraf vurderes væsentlig for regnskabet og fejlen er derfor korrigeret i primobalancen. Ændringen har medført en reduktion af egenkapitalen primo med DKK 735.009 og en forhøjelse af den udskudte skatteforpligtelse med samme beløb.

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, drive og udvikle fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 1.564.400, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 3.312.297.

### Usikkerhed ved indregning og måling

På baggrund af tilkendegivelser om opretholdelse af nuværende kreditfaciliteter og forventet fortsat løbende understøttelse af likviditet i begrænset omfang fra kapitallejerne er regnskabet udarbejdet efter principperne for going concern.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>537.358</b>	<b>526.119</b>
Andre eksterne omkostninger		-287.308	-200.521
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>250.050</b>	<b>325.598</b>
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>250.050</b>	<b>325.598</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.589.189	-432.056
Finansielle indtægter	1	109	2.637
Finansielle omkostninger	2	-281.940	-190.558
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.557.408</b>	<b>-294.379</b>
Skat af årets resultat	3	6.992	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.564.400</b>	<b>-294.379</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.564.400	-294.379
		<b>1.564.400</b>	<b>-294.379</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		11.500.000	11.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>11.500.000</b>	<b>11.500.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.500.000</b>	<b>11.500.000</b>
Andre tilgodehavender		44.190	1.088
<b>Tilgodehavender</b>		<b>44.190</b>	<b>1.088</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>59.824</b>	<b>88.603</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>104.014</b>	<b>89.691</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.604.014</b>	<b>11.589.691</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		312.500	187.500
Overkurs ved emission		875.000	0
Overført resultat		2.124.797	560.417
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>3.312.297</b>	<b>747.917</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	728.017	735.009
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.504.802
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>728.017</b>	<b>2.239.811</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.233.644	6.231.084
Kreditinstitutter		940.591	1.920.510
Modtagne forudbetalinger fra kunder		150.793	158.099
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>7.325.028</b>	<b>8.309.693</b>
Kreditinstitutter	8	50.921	65.607
Gæld til tilknyttede virksomheder		102.000	146.658
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.000	22.000
Anden gæld		63.751	58.005
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>238.672</b>	<b>292.270</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.563.700</b>	<b>8.601.963</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.604.014</b>	<b>11.589.691</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	187.500	0	560.397	747.897
Kontant kapitalforhøjelse	125.000	875.000	0	1.000.000
Årets resultat	0	0	1.564.400	1.564.400
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>312.500</b>	<b>875.000</b>	<b>2.124.797</b>	<b>3.312.297</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	109	2.637
	<u>109</u>	<u>2.637</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	281.940	190.558
	<u>281.940</u>	<u>190.558</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-6.992	0
	<u>-6.992</u>	<u>0</u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		<u>8.115.178</u>
Kostpris 31. december		<u>8.115.178</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>3.384.822</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>3.384.822</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u>11.500.000</u>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 0,5 % - 0,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 3,3 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	2,8	3,3	3,8
Dagsværdi	13.800.000	11.500.000	10.050.000
Ændring i dagsværdi	2.300.000	0	-1.450.000

### 5 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2015 DKK	2014 DKK
Kostpris 1. januar	2.223.832	2.223.832
Afgang i årets løb	-2.223.832	0
Kostpris 31. december	0	2.223.832
Værdireguleringer 1. januar	-3.813.021	-3.380.965
Årets afgang	3.813.021	0
Årets resultat	0	-432.056
Værdireguleringer 31. december	0	-3.813.021
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	84.387
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	1.504.802
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500
Kapitalforhøjelse	125.000	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>312.500</b>	<b>187.500</b>	<b>187.500</b>	<b>187.500</b>	<b>187.500</b>

## 7 Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	745.000	745.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-16.983	-9.991
	<b>728.017</b>	<b>735.009</b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	5.254.767	6.056.165
Mellem 1 og 5 år	978.877	174.919
Langfristet del	6.233.644	6.231.084
Inden for 1 år	0	0
	<b>6.233.644</b>	<b>6.231.084</b>

### Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	940.591	1.920.510
Langfristet del	940.591	1.920.510
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	50.921	65.607
	<b>991.512</b>	<b>1.986.117</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Mellem 1 og 5 år	150.793	158.099
Langfristet del	150.793	158.099
Inden for 1 år	0	0
	<b>150.793</b>	<b>158.099</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.234 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2015 udgør 11.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.121 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grund og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Brandt Holbæk A/S  
HBR Invest ApS

Hovedanpartshaver  
Anpartshaver

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kalundborg Ejendomsanpartsselskab for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Der har i tidligere års regnskaber ikke været afsat udskudt skat på investeringsejendomme. Værdien heraf vurderes væsentlig for regnskabet og fejlen er derfor korrigeret i primobalancen. Ændringen har medført en reduktion af egenkapitalen primo med DKK 735.009 og en forhøjelse af den udskudte skatteforpligtelse med samme beløb. Korrektionen skyldes manglende indregning og er derfor ikke en ændring af regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, samt omkostninger til drift af udlejningsejendomme.

# Regnskabspraksis

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balancen

## Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.



## **Regnskabspraksis**

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.