

**KALK EJENDOMME A/S**

**C/O UNIONKUL A/S, KALKBRÆNDERILØBSKAJ 4, 2100 KØBENHAVN Ø**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. december 2017**

---

**Claus Høxbro**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kalk Ejendomme A/S c/o Unionkul A/S, Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 København Ø
	CVR-nr.: 29 18 40 46
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Bestyrelse</b>	Klaus Kastbjerg Anne-Louise Kastbjerg Claus Høxbro
<b>Direktion</b>	Anne-Louise Kastbjerg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Kalk Ejendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. december 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Anne-Louise Kastbjerg

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Klaus Kastbjerg

\_\_\_\_\_  
Anne-Louise Kastbjerg

\_\_\_\_\_  
Claus Høxbro

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Kalk Ejendomme A/S*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kalk Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

##### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

##### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

##### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

København, den 13. december 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af kapitalandele i investerings- og projektejendomsselskaber.

### Vurdering af ejendomme i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheders årsrapporter indeholder projektejendomme som indregnes på projekttidspunktet til dagsværdi, svarende til kostpris. Vi henviser til noten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 udviser et resultat på DKK -1.929.657 mod DKK -1.280.824 for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK -21.057.687.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets finansiering fra tilknyttede virksomheder med tillæg af renter er uopsigelig i 12 måneder. Selskabets anpartshavere vil i det omfang det er nødvendigt finansiere selskabets drift i 2017/18. Ved eventuel fortsat negativ drift i 2017/18 vil desuden kapitaltilskud eller gældskonvertering være hensigten.

Ledelsen forventer at selskabets fremtidige indtjening vil inddække den negative kapital.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER.....</b>		<b>-206.356</b>	<b>216.557</b>
Udlæg.....		-18.992	-37.052
Andre driftsindtægter.....		258.920	200.000
Eksterne omkostninger.....		-471.977	-423.861
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>		<b>-438.405</b>	<b>-44.356</b>
Personaleomkostninger.....	1	0	-264.746
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-438.405</b>	<b>-309.102</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.977.311	-1.428.860
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-2.415.716</b>	<b>-1.737.962</b>
Skat af årets resultat.....	3	486.059	457.138
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-1.929.657</b>	<b>-1.280.824</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.929.657	-1.280.824
<b>I ALT.....</b>		<b>-1.929.657</b>	<b>-1.280.824</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		23.442.410	20.055.273
Finansielle anlægsaktiver.....	4	23.442.410	20.055.273
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>23.442.410</b>	<b>20.055.273</b>
Udsudte skatteaktiver.....		726.505	429.994
Andre tilgodehavender.....		977	357
Tilgodehavender.....		727.482	430.351
Likvider.....		33.204	7.178
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>760.686</b>	<b>437.529</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.203.096</b>	<b>20.492.802</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-21.557.687	-19.628.030
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>-21.057.687</b>	<b>-19.128.030</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		45.193.979	39.563.176
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>45.193.979</b>	<b>39.563.176</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		24.582	34.166
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		42.222	23.490
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>66.804</b>	<b>57.656</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>45.260.783</b>	<b>39.620.832</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.203.096</b>	<b>20.492.802</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Støtteerklæring	9		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)			
Løn og gager.....	0	216.000	
Pensioner.....	0	48.600	
Andre personaleomkostninger.....	0	146	
	<b>0</b>	<b>264.746</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renter, tilknyttede virksomheder.....	1.977.260	1.428.837	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	51	23	
	<b>1.977.311</b>	<b>1.428.860</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-27.144	
Regulering af udskudt skat.....	-486.059	-429.994	
	<b>-486.059</b>	<b>-457.138</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. juli 2016.....		34.367.260	
<b>Kostpris 30. juni 2017.....</b>		<b>34.367.260</b>	
Opskrivninger 1. juli 2016.....		-14.311.988	
Udloddet resultat.....		-95.999	
Årets opskrivninger.....		-206.356	
Egenkapitalbevægelser.....		3.689.493	
<b>Opskrivninger 30. juni 2017.....</b>		<b>-10.924.850</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>		<b>23.442.410</b>	
Projektejendomme i tilknyttede virksomheder indregnes på projekttidspunktet til dagsværdi, svarende til kostpris.			
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	500.000	-19.628.030	-19.128.030
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.929.657	-1.929.657
<b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>	<b>500.000</b>	<b>-21.557.687</b>	<b>-21.057.687</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/7 2016	30/6 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til tilknyttede virksomheder.	39.563.176	45.193.979	0	0	
	<b>39.563.176</b>	<b>45.193.979</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Fælles momsregistrering</b>					
Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvar.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Unionkul Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Der er stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor gæld til pengeinstitut i tilknyttede virksomheder, maksimalt t.kr. 8.200.					
<b>Støtteerklæring</b>					<b>9</b>
Selskabets finansiering fra tilknyttede virksomheder med tillæg af renter er uopsigelig i 12 måneder. Selskabets anpartshavere vil i det omfang det er nødvendigt finansiere selskabets drift i 2017/18. Ved eventuel fortsat negativ drift i 2017/18 vil desuden kapitaltilskud eller gældskonvertering være hensigten.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kalk Ejendomme A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

I andre driftsindtægter indregnes administrationsbidrag m.v.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.