

Kalk Ejendomme A/S

Kalkbrænderiløbskaj 4
2100 København Ø

CVR-nr. 29 18 40 46

Årsrapport for 2018/19

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21. november 2019

Claus Høxbro
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. november 2019

Direktion

Anne-Louise Kastbjerg

Bestyrelse

Claus Høxbro
formand

Anne-Louise Kastbjerg

Klaus Kastbjerg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Kalk Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kalk Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 udarbejdelsen 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Hellerup, den 21. november 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kalk Ejendomme A/S Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 København Ø
	CVR-nr.: 29 18 40 46
	Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
	Stiftet: 2. november 2005
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Claus Høxbro, formand Anne-Louise Kastbjerg Klaus Kastbjerg
Direktion	Anne-Louise Kastbjerg
Revisor	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 1.310.014, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 26.747.021.

Tilknyttede virksomheders årsrapporter indeholder projektejendomme som indregnes til kostpris.

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 2019/20.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kalk Ejendomme A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende måde:

Selskabets kapitalandele i dattervirksomheder er nedskrevet direkte over egenkapitalen med kr. 3,8 mio.

Reguleringen skyldes nedskrivning af ikke umiddelbart bevaringsværdig ejendom samt beregnet leje i ejendomme, der retteligt burde være medtaget i tidligere år. Sammenligningstal er således tilrettet direkte over egenkapitalen.

Sammenligningstal er tilpasset ændret regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Generelt

I omsætning indregnes administrationsbidrag m.v.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administration, rejseudgifter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Resultat 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.

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse
1. juli 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		202.924	-22
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-430.256	1.896
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.329.063</u>	<u>-2.239</u>
Resultat før skat		-1.556.395	-365
Skat af årets resultat	3	<u>246.381</u>	<u>497</u>
Årets resultat		<u>-1.310.014</u>	<u>132</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.310.014</u>	<u>132</u>
		<u>-1.310.014</u>	<u>132</u>

Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>18.772.656</u>	<u>20.566</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>18.772.656</u>	<u>20.566</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.772.656</u>	<u>20.566</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.227	14
Udskudt skatteaktiv		<u>352.915</u>	<u>576</u>
Tilgodehavender		<u>363.142</u>	<u>590</u>
Likvide beholdninger		<u>50.305</u>	<u>61</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>413.447</u>	<u>651</u>
Aktiver i alt		<u>19.186.103</u>	<u>21.217</u>

Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		-27.247.021	-25.937
Egenkapital	5	<u>-26.747.021</u>	<u>-25.437</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.788.633	46.608
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>45.788.633</u>	<u>46.608</u>
Banker		38.900	29
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1
Anden gæld		105.591	16
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>144.491</u>	<u>46</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>45.933.124</u>	<u>46.654</u>
Passiver i alt		<u>19.186.103</u>	<u>21.217</u>
Støtteerklæring	7		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren, direktøren modtager ikke vederlag.</p>		
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.328.520	2.239
Andre finansielle omkostninger	<u>543</u>	<u>0</u>
	<u>1.329.063</u>	<u>2.239</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>-246.381</u>	<u>-497</u>
	<u>-246.381</u>	<u>-497</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2018	35.986.920	34.947
Tilgang i årets løb	<u>5.773.931</u>	<u>1.040</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>41.760.851</u>	<u>35.987</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018	-15.421.036	-15.340
Årets resultat	-430.256	1.895
Udbytte modtaget	-7.136.903	-1.301
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>0</u>	<u>-675</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>-22.988.195</u>	<u>-15.421</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>18.772.656</u>	<u>20.566</u>

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	500.000	-25.937.007	-25.437.007
Årets resultat	0	-1.310.014	-1.310.014
Egenkapital 30. juni 2019	500.000	-27.247.021	-26.747.021

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	46.607.854	45.788.633	0	0
	46.607.854	45.788.633	0	0

7 Støtteerklæring

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 2019/20.

8 Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

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 samt fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Unionkul Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor gæld til pengeinstitut i tilknyttede virksomheder, maksimalt t.kr. 8.200.