



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KALK EJENDOMME A/S**

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

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. november 2016

---

Claus Høxbro

**CVR-NR. 29 18 40 46**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

**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 2015 - 30. juni 2016
<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 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. november 2016

Direktion

---

Anne-Louise Kastbjerg

Bestyrelse

---

Klaus Kastbjerg

---

Anne-Louise Kastbjerg

---

Claus Høxbro

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kalk Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. november 2016

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 udviklingsejendomsselskaber samt konsulentvirksomhed.

### Vurdering af ejendomme i datterselskaber

Dattervirksomheders årsrapporter indeholder projektejendomme som måles til kostpris samt indeholder boligejendomme som måles til forsigtig dagsværdi. Boligejendommenes dagsværdi er pr. 30. juni 2016 fastsat på baggrund af priser på sammenlignelige boligejendomme. Vi henviser til noten "Kapitalandele i dattervirksomheder".

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på DKK -1.280.824 mod DKK -1.794.506 for perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK -19.128.030.

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 2016/17. Ved eventuel fortsat negativ drift i 2016/17 vil desuden kapitaltilskud eller gældskonvertering være hensigten.

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

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kalk Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

I andre driftsindtægter indregnes administrationsbidrag m.v.

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, 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, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

### Tilgodehavender

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER.....</b>		<b>216.557</b>	<b>-127.369</b>
Udlæg.....		-37.052	-31.826
Andre driftsindtægter.....		200.000	243.293
Eksterne omkostninger.....		-423.860	-348.030
Personaleomkostninger.....	1	-264.746	-546.599
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-309.101</b>	<b>-810.531</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	0	3
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.428.860	-1.454.195
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-1.737.961</b>	<b>-2.264.723</b>
Skat af årets resultat.....	4	457.137	470.217
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-1.280.824</b>	<b>-1.794.506</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.280.824	-1.794.506
<b>I ALT.....</b>		<b>-1.280.824</b>	<b>-1.794.506</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		20.055.273	9.546.829
Finansielle anlægsaktiver.....	5	20.055.273	9.546.829
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.055.273</b>	<b>9.546.829</b>
Andre tilgodehavender.....		357	2.216
Tilgodehavende selskabsskat.....		429.994	1.372.698
Tilgodehavender.....		430.351	1.374.914
Likvider.....		7.178	16.278
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>437.529</b>	<b>1.391.192</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.492.802</b>	<b>10.938.021</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-19.628.030	-19.014.731
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>-19.128.030</b>	<b>-18.514.731</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		39.563.176	29.426.130
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>39.563.176</b>	<b>29.426.130</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		34.166	11.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.490	0
Anden gæld.....		15.000	15.441
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>57.656</b>	<b>26.622</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>39.620.832</b>	<b>29.452.752</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.492.802</b>	<b>10.938.021</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	216.000	440.690	
Pensioner.....	48.600	97.200	
Andre personaleomkostninger.....	146	8.709	
	<b>264.746</b>	<b>546.599</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	3	
	<b>0</b>	<b>3</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renter, tilknyttede virksomheder.....	1.428.837	1.402.642	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	23	51.553	
	<b>1.428.860</b>	<b>1.454.195</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-27.144	0	
Regulering af udskudt skat.....	-429.993	-470.217	
	<b>-457.137</b>	<b>-470.217</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Kapitalandele i dattervirksomhed- er	
Kostpris 1. juli 2015.....		23.960.287	
Tilgang.....		10.406.974	
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>		<b>34.367.261</b>	
Opskrivninger 1. juli 2015.....		-14.413.458	
Udbytte.....		-782.612	
Årets resultat.....		216.557	
Egenkapitalbevægelser.....		667.525	
<b>Opskrivninger 30. juni 2016.....</b>		<b>-14.311.988</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>		<b>20.055.273</b>	

## NOTER

### Note

#### Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
KALK Bolig ApS.....	3.493.730	-97.620	100 %
KALK France ApS.....	13.375.711	-274.105	100 %
Thoravej 20 ApS.....	1.586.018	708.505	100 %
KALK Rørvig ApS.....	1.599.813	-120.223	100 %

Projektejendomme i dattervirksomheder måles til kostpris samt boligejendom i dattervirksomhed måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Boligejendommens dagsværdi er pr. 30.06.2016 fastsat på baggrund af priser på sammenlignelige boligejendomme. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af boligejendommen.

Dagsværdien på datterselskabets boligejendom er baseret på beliggenhed og markedets krav til afkast. En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen.

#### Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	500.000	-19.014.731	-18.514.731
Andre reguleringer kapitalandele.....		667.525	667.525
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.280.824	-1.280.824
<b>Egenkapital 30. juni 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>-19.628.030</b>	<b>-19.128.030</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	29.426.130	39.563.176	0	0
	<b>29.426.130</b>	<b>39.563.176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 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 2016/17. Ved eventuel fortsat negativ drift i 2016/17 vil desuden kapitaltilskud eller gældskonvertering være hensigten.

**NOTER****Note****Eventualposter mv.**

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvar.

**8***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.

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

**9**