



*Calles Invest ApS
Kapelvej 8
3700 Ronne*

CVR-nummer: 30536894

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015*

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/5 2016



Bo Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Calles Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 24 / 2 2016

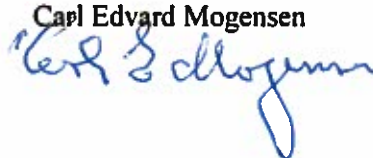
Direktion


Rose-Marie Mogensen

Carl Edvard Mogensen


Bestyrelse


Bo Hansen
Formand

Carl Edvard Mogensen



Rose-Marie Mogensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Calles Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Calles Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 vor 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 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.

Rønne, den 24 / 2 2016

Rønne Revision

CVR-nr. 74717810



Anders Koføed
registreret revisor

FSR - danske revisorer



Tonny Koføed
registreret revisor

FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Calles Invest ApS Kapelvej 8 3700 Rønne
	Telefon: 56 96 19 13 E-mail: callerose@mail.dk
	CVR-nr.: 30 53 68 94 Stiftet: 25. marts 2014 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bo Hansen, formand Carl Edvard Mogensen Rose-Marie Mogensen
Direktion	Rose-Marie Mogensen Carl Edvard Mogensen
Advokat	Bo Hansen Snellemark 51 3700 Rønne
Revisor	Rønne Revision Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
Revisorteam	Anders Kofoed Ingrid Sonne

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom samt drift af finansieringsvirksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i året haft en vandskade i én af selskabets ejendomme. Dette har medført at der udover de afholdte udgifter hertil, har afstedkommet flere yderligere udgifter som følge af flere års opsat vedligeholdelse. Herudover har der ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, som er påvirket af ovenstående, udgør t.kr. 4.673, hvilket ud fra forventningerne anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 83.629, og en egenkapital på t.kr. 68.639.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016

Der forventes en uændret aktivitet, men med en forbedret indtjening af primær drift, for regnskabsåret 2016.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Calles Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "indtægter som andrager lejeindtægter, omkostninger til ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger".

Dækningsbidrag

Indtægter omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og aftaler.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til markedsføring og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Calles Invest ApS fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at selskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20 -50 år	25.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 7 år	0

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavende tilknyttede virksomheder, der omfatter gældsbev. forventes beholdt til udløb, måles til nominal værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Udskudt skat er indregnet med 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	354.998	1.397.822
1 Afskrivninger.....	-547.398	-547.400
DRIFTSRESULTAT	-192.400	850.422
Andre finansielle indtægter	6.710.587	11.273.818
Andre finansielle omkostninger	-355.920	-173.895
RESULTAT FØR SKAT	6.162.267	11.950.345
2 Skat af årets resultat.....	-1.489.622	-2.948.252
ÅRETS RESULTAT	4.672.645	9.002.093
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.500.000	5.000.000
Overført resultat.....	172.645	4.002.093
DISPONERET I ALT	4.672.645	9.002.093

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
3 Grunde og bygninger.....	39.255.568	39.780.468
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	55.925	78.423
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver.....	39.311.493	39.858.891
	<hr/>	<hr/>
4 Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	10.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver.....	10.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER.....	49.311.493	39.858.891
	<hr/>	<hr/>
5 Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	590.160	229.837
Selskabsskat.....	411.079	0
Periodeafgrænsningsposter.....	149.795	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	1.151.034	229.837
	<hr/>	<hr/>
Andre værdipapirer og kapitalandele	33.166.971	42.692.449
	<hr/>	<hr/>
Værdipapirer og kapitalandele	33.166.971	42.692.449
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	0	3.238.269
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	34.318.005	46.160.555
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER.....	83.629.498	86.019.446
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger	3.382.058	3.382.058
Overført resultat.....	59.757.077	59.584.432
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.500.000	5.000.000
6 EGENKAPITAL.....	68.639.135	68.966.490
Hensættelse til udskudt skat	2.072.735	2.084.152
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.072.735	2.084.152
Prioritetsgæld.....	10.376.002	11.133.804
7 Langfristede gældsforpligtelser.....	10.376.002	11.133.804
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	779.000	775.000
Kreditinstitutter	652.952	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10.625	20.000
8 Gæld til tilknyttet virksomhed.....	44.024	125.553
9 Selskabsskat.....	0	2.847.980
Anden gæld.....	1.055.025	66.467
Kortfristede gældsforpligtelser	2.541.626	3.835.000
GÆLDSFORPLIGTELSER	12.917.628	14.968.804
PASSIVER	83.629.498	86.019.446
10 Eventualposter mv.		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Ejerforhold		

NOTER

	2015	2014
1 Afskrivninger		
Bygninger, Hotel Balka Strand.....	203.900	203.900
Bygninger, Gudhjem Søpark.....	321.000	321.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	22.498	22.500
	<u>547.398</u>	<u>547.400</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	1.501.039	2.957.601
Regulering af udskudt skat.....	-11.417	-9.349
	<u>1.489.622</u>	<u>2.948.252</u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	37.117.768	191.815
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	37.117.768	191.815
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	4.335.972	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2015	4.335.972	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-1.673.272	-113.393
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-524.900	-22.497
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	-2.198.172	-135.890
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	39.255.568	55.925
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Den bogførte værdi af Hotel Balka Strand før opskrivninger udgør t.kr. 14.460.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 for Hotel Balka Strand udgør kr. 35.300.000. Ejendommen omfatter hotellet med tilhørende 15 lejligheder.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 for Gudhjem Søpark udgør kr. 31.870.000. Ejendommen omfatter 25 lejligheder.

	2015	2014
4 Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		
Hotel Ryttergården ApS	10.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
	10.000.000	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Gældsbrief til Hotel Ryttergården ApS er rente og afdragsfrit i 5 år.

5 Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.091.199	229.837
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	-1.501.039	0
	<hr/>	<hr/>
	590.160	229.837
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
6 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	1.000.000	0	0	1.000.000
Reserve for opskrivninger	3.382.058	0	0	3.382.058
Overført resultat	59.584.432	0	172.645	59.757.077
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.000.000	-5.000.000	4.500.000	4.500.000
	<u>68.966.490</u>	<u>-5.000.000</u>	<u>4.672.645</u>	<u>68.639.135</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	11.908.804	11.155.002	779.000	6.940.000
	<u>11.908.804</u>	<u>11.155.002</u>	<u>779.000</u>	<u>6.940.000</u>

	2015	2014
8 Gæld til tilknyttet virksomhed		
Mellemregning Carl Edvard Mogensens Fond.....	44.024	125.553
	<u>44.024</u>	<u>125.553</u>

Gæld tilknyttet virksomhed er i året forrentet med 5%.

NOTER

	2015	2014
9 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	2.847.980	0
Betalt udbytteskat	-301.458	-109.621
Skat af årets resultat.....	1.501.039	2.957.601
Betalt selskabsskat i regnskabsåret.....	-3.157.399	0
Sambeskatningsbidrag.....	-1.440.061	0
Procentregulering, selskabsskat.....	138.820	0
	<u>-411.079</u>	<u>2.847.980</u>

10 Eventualposter mv.**Eventualaktiver**

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst følgende pantehæftelser i ejendommene:

Hotel Balka Strand, matr.nr. 9A:

Realkreditlån Nykredit, stort kr. 5.657.000

Ejerpantebrev til selskabets disposition, stort kr. 3.000.000

Hotel Balka Strand, matr.nr. 9S:

Realkreditlån Nykredit, stort kr. 3.058.000

Ejerpantebrev til selskabets disposition, stort kr. 3.000.000

Hotel Balka Strand, matr.nr. 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 9G, 9H og 9J:

Realkreditlån Nykredit, stort kr. 3.443.000

Hotel Balka Strand, matr.nr. 9K, 9L, 9M, 9N, 9P, 9Q og 9R:

Realkreditlån Nykredit, stort kr. 3.015.000

Den bogførte værdi på ovenstående ejendomme udgør kr. 18.796.100

Til sikkerhed for Ejerforeningen Gudhjem Søpark, er der tinglyst pantstiftende vedtæger med pålydende kr. 30.000 i hver ejerlejlighed.

NOTER

2015

2014

12 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen på 1.000.000

Carl Edvard Mogensens Fond, Strandvejen 79, 3700 Rønne