

**Krogh Jensen Ejendomme Kalundborg ApS  
Turistvej 162  
3460 Birkerød**

**CVR-nummer: 31369630**

**ÅRSRAPPORT  
1. juli 2017 til 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling, den 29. oktober 2018

---

Ole Krogh Jensen, Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 3

Ledelsesberetning ..... 4

### **Påtegninger**

Ledespåtegning ..... 5

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang ..... 6

### **Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Anvendt regnskabspraksis ..... 8

Resultatopgørelse ..... 11

Balance ..... 12

Noter ..... 14

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Krogh Jensen Ejendomme Kalundborg ApS  
Turistvej 162  
3460 Birkerød

CVR-nr.: 31 36 96 30  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Susanne Dahlmann Jensen  
Ole Krogh Jensen

**Revisor** ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Blokken 90  
3460 Birkerød

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af fast ejendom og anden i forbindelse hermed bestående virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Krogh Jensen Ejendomme Kalundborg ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 29. oktober 2018

### **Direktion**

Susanne Dahlmann Jensen

Ole Krogh Jensen

## **Til kapitalejerne i Krogh Jensen Ejendomme Kalundborg ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Krogh Jensen Ejendomme Kalundborg ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 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.

### **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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Birkerød, den 29. oktober 2018

**ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr.: 27966675

Peter Lind  
statsautoriseret revisor  
mne10900

## GENERELT

Årsregnskabet for Krogh Jensen Ejendomme Kalundborg ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.



### **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. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

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

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### **Likvider**

Likvide midler består af indestående på bankkonti og kontante beholdninger.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

|   | 2017/18          | 2016/17          |
|---|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....  | <b>1.301.701</b> | <b>890.066</b>   |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....          | <b>1.301.701</b> | <b>890.066</b>   |
| Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter .....                     | -100.204         | 1.351.120        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....   | <b>1.201.497</b> | <b>2.241.186</b> |
| Andre finansielle indtægter.....  | 768              | 357              |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....            | 0                | 4.561            |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder ..... | -84.794          | 0                |
| Andre finansielle omkostninger .....                                      | -671.005         | -1.226.549       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....  | <b>446.466</b>   | <b>1.019.555</b> |
| Skat af årets resultat .....  | -87.315          | -359.462         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....   | <b>359.151</b>   | <b>660.093</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                    |                  |                  |
| Overført resultat .....   | 359.151          | 660.093          |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....   | <b>359.151</b>   | <b>660.093</b>   |

## BALANCE PR. 30. JUNI 2018

## AKTIVER

|  | 2018              | 2017              |
|--|-------------------|-------------------|
| 1 Investeringsejendomme .....                      | 23.388.987        | 23.388.987        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....              | <b>23.388.987</b> | <b>23.388.987</b> |
| Udskudt skatteaktiv .....                          | 950.334           | 1.037.649         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....             | <b>950.334</b>    | <b>1.037.649</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                         | <b>24.339.321</b> | <b>24.426.636</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... | 0                 | 282.939           |
| Andre tilgodehavender .....                        | 122.214           | 72.664            |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                       | <b>122.214</b>    | <b>355.603</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                  | <b>43.452</b>     | <b>117.027</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                     | <b>165.666</b>    | <b>472.630</b>    |
| <b>AKTIVER</b> .....                               | <b>24.504.987</b> | <b>24.899.266</b> |

## BALANCE PR. 30. JUNI 2018

## PASSIVER

|  | 2018              | 2017              |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat .....                                    | 274.053           | -85.098           |
| <b>2 EGENKAPITAL</b> .....                                 | <b>399.053</b>    | <b>39.902</b>     |
| Prioritetsgæld .....                                       | 18.036.436        | 22.794.074        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....               | <b>18.036.436</b> | <b>22.794.074</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 1.070.000         | 1.025.000         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....                  | 68.217            | 184.725           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....             | 82.976            | 16.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....                    | 4.252.249         | 355.197           |
| Anden gæld .....   | 596.056           | 484.368           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....               | <b>6.069.498</b>  | <b>2.065.290</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R.....                            | <b>24.105.934</b> | <b>24.859.364</b> |
| <b>PASSIVER</b> .....                                      | <b>24.504.987</b> | <b>24.899.266</b> |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.         |                   |                   |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                   |                   |

## NOTER

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| <b>1 Materielle anlægsaktiver</b>                |                            |
| Kostpris, primo .....                            | 30.121.568                 |
| Tilgang i årets løb .....                        | 0                          |
| Afgang i årets løb .....                         | 0                          |
|  | 30.121.568                 |
| <br>   |                            |
| Af-/nedskrivninger, primo .....                  | -6.732.581                 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....    | 0                          |
| Årets af-/nedskrivninger .....                   | 0                          |
|  | -6.732.581                 |
| <br>   |                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018 .....</b> | <b>23.388.987</b>          |

Den offentlige ejendomsvurdering 2018 udgør kr. 20.900.000.

Investerings ejendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelse af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgående kontakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendomme i den nuværende vedligeholdelsestandard. Vedrørende ejendommens lejeindtægter vedrører disse både bolig og erhvervsmaal.

Ved opgørelse af faktor til kapitalisering skønnes et forretningskrav hos køber. Dette forrentningskrav er konservativt fastlagt til 6%.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af fast ejendom.

Ved ændringen af forrentningskravet med 1% vil værdien af investeringsejendomme under de nuværende forudsætninger blive ændret med ca. 4 mio. kr.

## NOTER

|                          | Primo         | Forslag til<br>resultat-<br>disponering | Ultimo         |
|--------------------------|---------------|---|----------------|
| <b>2 Egenkapital</b>     |               |   |                |
| Virksomhedskapital ..... | 125.000       | 0                                       | 125.000        |
| Overført resultat .....  | -85.098       | 359.151                                 | 274.053        |
|                          | <u>39.902</u> | <u>359.151</u>                          | <u>399.053</u> |

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Ole Krogh Jensen ApS, CVR-nr. 73593018 som administrationsselskab og hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 18.849t.kr.. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 23.389t.kr..

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ole Krogh Jensen

### Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: CVR:31369630-RID:1268062710204

IP: 213.86.xxx.xxx

2018-10-30 14:14:44Z

NEM ID 

## Susanne Dahlmann Jensen

### Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-038388720432

IP: 176.22.xxx.xxx

2018-10-30 14:18:59Z

NEM ID 

## Peter Begtrup Lind

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Serienummer: CVR:27966675-RID:72294966

IP: 81.27.xxx.xxx

2018-10-30 14:20:02Z

NEM ID 

## Ole Krogh Jensen

### Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-161858001951

IP: 213.86.xxx.xxx

2018-10-30 14:38:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 17TA0-JL7SY-E1XL-13ZNH-MM1GY-EZME5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>