

Kalle ApS
Reventlowsvej 32
5600 Faaborg

CVR-nummer 34 60 64 20

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. maj 2016



Kaare Møller Munch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Kalle ApS
Reventlowsvej 32
5600 Faaborg

Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn
CVR-nummer: 34 60 64 20
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at eje, udleje og drive udlejningsejendomme, herunder landbrugsejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Direktion

Kaare Møller Munch

Revisor

Dansk Revision Svendborg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Norgesvej 2
5700 Svendborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Kalle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, 12. maj 2016

Direktionen:


Kaare Møller Munch

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kalle ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kalle ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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, at 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 vurderingen 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet den 31. december 2015 har et tilgodehavende hos medlemmer af ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabsloven § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

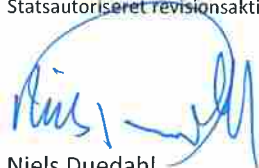
Lånet er forrentet og efterfølgende indfriet ved lønangivelse.

Selskabet har ikke indeholdt a-skat og am-bidrag af udbetaling til medlem af ledelsen. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Svendborg, 12. maj 2016

Dansk Revision Svendborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 33057989



Niels Duedahl

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret dele af lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Gæld på investeringsejendomme:

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere dagsværdi. Ændringen er indregnet på egenkapitalen primo og har betydet, at egenkapitalen primo 2014 er forbedret med DKK 366.064. Resultat for 2014 er forringet med DKK 356.246. Effekten af årets skat og udskudt skat for 2014 er en reduktion af udskudt skat med DKK 100.480. Dette medfører en samlet forbedring af egenkapitalen ultimo 2014 på DKK 9.818. Resultat for 2015 er forbedret med DKK 30.184. Effekten af årets skat og udskudt skat for 2015 er en forøgelse af udskudt skat på DKK 8.513. Dette medfører en samlet forbedring af egenkapitalen ultimo 2015 på DKK 40.002.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

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

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter årets huslejeindtægter mv.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger på udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der indgår forventede brugstider som følger:	Scrapværdi:
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Ejendomme med flere end 2 lejemål:

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 6,3 % - 7 %.

En- og tofamilieshuse:

Dagsværdien er fastsat på baggrund af forventet salgspris.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut i danske kroner.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.233.150	1.203
1	Personaleomkostninger	-308.742	-118
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.690.346	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-21.857	-18
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-13.440	-301
	Andre driftsomkostninger	0	-168
	Resultat før finansielle poster	-1.801.235	597
2	Finansielle indtægter	42.061	40
	Finansielle omkostninger	-771.261	-992
	Ordinært resultat før skat	-2.530.435	-355
3	Ekstraordinære omkostninger	0	-61
	Resultat før skat	-2.530.435	-415
4	Skat af årets resultat	552.594	79
	Årets resultat	-1.977.841	-337
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-1.977.841	-337
	Resultatdisponering i alt	-1.977.841	-337

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Investeringsejendomme	20.675.448	33.506
	Indretning af lejede lokaler	29.900	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	94.395	44
	Materielle anlægsaktiver	20.799.742	33.550
	Anlægsaktiver i alt	20.799.742	33.550
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	16
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.183.810	2.630
	Udskudte skatteaktiver	165.399	0
	Tilgodehavende skat	0	39
	Andre tilgodehavender	1.008.777	519
5	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	18.432	189
	Tilgodehavender	4.376.418	3.393
	Likvide beholdninger	9.366.305	0
	Omsætningsaktiver i alt	13.742.723	3.393
	Aktiver i alt	34.542.465	36.943

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	4.402.729	6.381
6	Egenkapital i alt	4.482.729	6.461
	Hensættelser til udskudt skat	0	235
	Hensatte forpligtelser	0	235
	Gæld til realkreditinstitutter	15.385.463	25.888
7	Langfristede gældsforpligtelser	15.385.463	25.888
	Gæld til realkreditinstitutter	9.356.956	99
	Kreditinstitutter	371.396	3.122
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.154.330	588
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.598.213	453
	Anden gæld	193.378	98
	Kortfristede gældsforpligtelser	14.674.273	4.359
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	30.059.736	30.482
	Passiver i alt	34.542.465	36.943
8	Hovedaktivitet		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
1	Personaleomkostninger			
	Løn og gager	301.851	101	
	Andre omkostninger til social sikring	6.891	17	
	Personaleomkostninger i alt	308.742	118	
2	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	5	
	Andre finansielle indtægter	42.061	35	
	Finansielle indtægter i alt	42.061	40	
3	Ekstraordinære omkostninger			
	Gældseftergivelse tilknyttet virksomhed	0	60	
	Mellemgade 8	0	1	
	Ekstraordinære omkostninger i alt	0	61	
4	Skat af årets resultat			
	Regulering af udskudt skat	-552.594	-74	
	Regulering af tidl. års skat	0	-5	
	Skat af årets resultat i alt	-552.594	-79	
5	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	18.432	189	
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	18.432	189	
	Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 9% hvilket ultimo året svarer til 10,2%.			
	Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.			
6	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	80	6.381	6.461
	Årets resultat	0	-1.978	-1.978
	Egenkapital ultimo	80	4.403	4.483

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	11.155.682	19.872
--	------------	--------

8 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udleje og drive udlejningsejendomme.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med Kaare Møller Munch Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 24.738, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 20.661.

TDKK 9.032 af gælden vedrører ejendom, som er solgt i 2015. Gælden er indfriet primo 2016.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 450, der giver pant i investeringsejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 20.661. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 450 deponeret til sikkerhed for bankgæld.