



Tlf.: 59 56 35 43
kalundborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2.
DK-4400 Kalundborg
CVR-nr. 20 22 26 70

KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING APS

SLAGELSEVEJ 138, 4400 KALUNDBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2019

Martin Bærentz Madsen

CVR-NR. 34 73 73 55

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS Slagelsevej 138 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 34 73 73 55 Stiftet: 13. november 2012 Hjemsted: Kalundborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Stæhr Jensen Martin Bærentz Madsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 28. maj 2019

Direktion:

Jens Stæhr Jensen

Martin Bærentz Madsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 28. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Westergaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne4562

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, udvikling og udlejning af ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		262.112	301.611
Af- og nedskrivninger.....		-90.452	-90.452
DRIFTSRESULTAT		171.660	211.159
Andre finansielle omkostninger.....		-78.717	-98.219
RESULTAT FØR SKAT		92.943	112.940
Skat af årets resultat.....	1	-20.686	-25.092
ÅRETS RESULTAT		72.257	87.848
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		72.257	87.848
I ALT		72.257	87.848

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		5.616.808	5.707.260
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		164.725	0
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.781.533	5.707.260
ANLÆGSAKTIVER.....		5.781.533	5.707.260
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	9.369
Tilgodehavender.....		0	9.369
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	9.369
AKTIVER.....		5.781.533	5.716.629

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger.....		1.700.381	1.737.259
Overført resultat.....		174.985	65.851
EGENKAPITAL.....	3	1.955.366	1.883.110
Hensættelse til udskudt skat.....		463.329	474.169
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		463.329	474.169
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.023.794	2.091.936
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		307.785	359.685
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.331.579	2.451.621
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	141.773	140.390
Gæld til pengeinstitutter.....		328.345	224.671
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.525	34.482
Selskabsskat.....		31.526	37.380
Anden gæld.....		496.090	470.806
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.031.259	907.729
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.362.838	3.359.350
PASSIVER.....		5.781.533	5.716.629
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note		
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	31.526	36.256	1		
Regulering af udskudt skat.....	-10.840	-11.164			
	20.686	25.092			
 Materielle anlægsaktiver					
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2		
	Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2018.....	3.608.618	0			
Tilgang.....	0	164.725			
Kostpris 31. december 2018.....	3.608.618	164.725			
Opskrivninger 1. januar 2018.....	2.363.966	0			
Opskrivninger 31. december 2018.....	2.363.966	0			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	265.324	0			
Årets afskrivninger	90.452	0			
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	355.776	0			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	5.616.808	164.725			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	3.436.827				
 Egenkapital					
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	80.000	1.737.259	102.728	1.919.987	
Årets tilgang.....		-36.878		-36.878	
Forslag til resultatdisponering.....			72.257	72.257	
Egenkapital 31. december 2018.....	80.000	1.700.381	174.985	1.955.366	
 Langfristede gældsforpligtelser					
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	2.095.727	71.933	1.815.247	2.162.486	70.550
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	377.625	69.840	37.147	429.525	69.840
	2.473.352	141.773	1.852.394	2.592.011	140.390

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendom med nom. DKK 4.115.000.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendomme med nom. DKK 2.451.000.

Ejendommene er i årsrapporten indregnet med DKK 5.616.808.

Medarbejderforhold**6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2017: 2)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-50 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0-20 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Selskabet har valgt at opskrive ejendommene til markedspriser jf. indhentede aktuelle mæglervurderinger, idet det giver et mere retvisende billede af de reelle værdier, som ejendommene repræsenterer. Opskrivningen, med fradrag af udskudt skat, indregnes direkte i posten "Reserver for opskrivning" under egenkapitalen. Der foretages linære afskrivninger på de foretagne opskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 anvendelsen 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.

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.

Udskudt skat måles 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.