

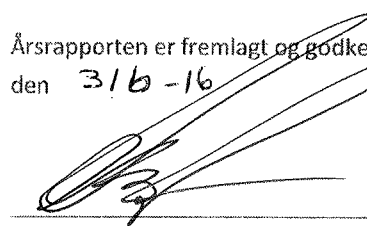
Kalundborg Ejendomsudvikling ApS
Slagelsevej 138
4400 Kalundborg

CVR-nummer 34737355

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-16



Martin Bærentz Madsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Kalundborg Ejendomsudvikling ApS
Slagelsevej 138
4400 Kalundborg

CVR-nummer: 34737355
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Martin Bærentz Madsen
Jens Stæhr Jensen

Revisor

Dansk Revision Kalundborg
godkendt revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2
4400 Kalundborg

Kontaktpersoner:

Peter Westergaard
Hanne Søgaard

Ledespåtegning

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

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.


Det er vor 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.

Kalundborg, 3. juni 2016

Direktionen:


Martin Bærentz Madsen


Jens Stæhr Jensen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Kalundborg Ejendomsudvikling ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kalundborg Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Kalundborg, 3. juni 2016

Dansk Revision Kalundborg

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 65766116



Peter Westergaard

Partner, registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægter indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen 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.

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.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

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 pengeinstitutter.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel 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 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.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	96.583	28
	Personaleomkostninger	0	-5
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-58.432	-19
	Resultat før finansielle poster	38.151	4
1	Finansielle omkostninger	-122.853	-46
	Resultat før skat	-84.701	-43
	Skat af årets resultat	9.431	11
	Årets resultat	-75.270	-32
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-75.270	-32
	Resultatdisponering i alt	-75.270	-32

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
2	Grunde og bygninger	5.886.500	3.613
	Materielle anlægsaktiver	5.886.500	3.613
	Anlægsaktiver i alt	5.886.500	3.613
	Andre tilgodehavender	0	12
	Tilgodehavender	0	12
	Likvide beholdninger	0	62
	Omsætningsaktiver i alt	0	74
	Aktiver i alt	5.886.500	3.687

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Reserve for opskrivninger	1.843.893	1.181
	Overført resultat	-173.046	-98
3	Egenkapital i alt	1.750.847	1.163
	Hensættelser til udskudt skat	473.872	296
	Hensatte forpligtelser	473.872	296
	Gæld til realkreditinstitutter	2.223.579	970
	Kreditinstitutter	469.302	520
4	Langfristede gældsforpligtelser	2.692.881	1.490
	Gæld til realkreditinstitutter	218.920	59
	Kreditinstitutter	254.156	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.803	31
	Gæld til associerede virksomheder	325.376	156
	Anden gæld	134.645	492
	Kortfristede gældsforpligtelser	968.900	737
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	4.135.652	2.523
	Passiver i alt	5.886.500	3.687
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
1	Finansielle omkostninger			
Renter associerede virksomheder	10.490	0		
Andre finansielle omkostninger	112.363	46		
Finansielle omkostninger i alt	122.853	46		
2	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar	2.124.512	967		
Tilgang i årets løb	1.482.445	1.157		
Kostpris 31. december	3.606.957	2.125		
Opskrivninger 1. januar	1.514.178	583		
Årets opskrivninger	849.788	931		
Opskrivninger 31. december	2.363.966	1.514		
Af- og nedskrivninger 1. januar	-25.991	-7		
Årets af- og nedskrivninger	-58.432	-19		
Afskrivninger 31. december	-84.423	-26		
Grunde og bygninger i alt	5.886.500	3.613		
<p>Ejendommene er opskrevet til dagsværdi. Opskrivningen, med fradrag af udskudt skat, indregnes direkte i posten "Reserver for opskrivning" under egenkapitalen. Forskelsværdien før og efter opskrivning udgør, DKK 2.321.819, som kan specificeres således:</p> <p>Bogført værdi af ejendommene til kostpriser, DKK 3.564.681. Bogført værdi af ejendommene til dagsværdier, DKK 5.886.500.</p>				
3	Egenkapital			
	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	1.181	-98	1.163
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdi- sponeret	0	663	0	663
Årets resultat	0	0	-75	-75
Egenkapital ultimo	80	1.844	-173	1.751
4	Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		2.230.641		1.279

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, udvikling og udlejning af ejendomme.

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendom med nom DKK 4.155.000.

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 5.886.500.