

KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS
Slagelsevej 138
4400 Kalundborg

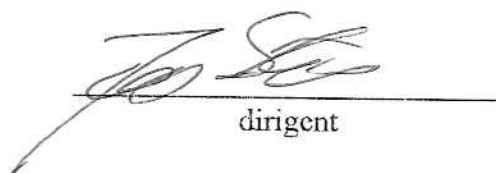
CVR-nr. 34 73 73 55

Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2022

- Opstillet uden revision eller gennemgang

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30/6 2022


dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 2022	7
Balance 31. december 2022	8
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2022 for KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS.

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

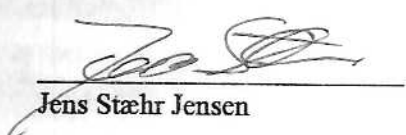
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 25. april 2023

Direktion:


Jens Stæhr Jensen


Martin Bærentz Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

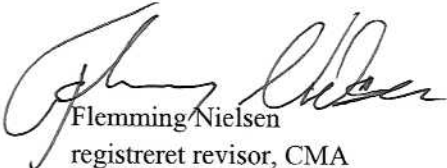
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion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

Stenlille 25. april 2023

FN Revision

CVR-nr 29 74 77 92

MNE33781



Flemming Nielsen
registreret revisor, CMA

Selskabsoplysninger

Selskabet	KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS Slagelsevej 138 4400 Kalundborg CVR-nr. 34 73 73 55 Hjemstedskommune: Kalundborg
Direktion	Jens Stæhr Jensen Martin Bærentz Madsen
Revisor	FN Revision v/ Registreret revisor Flemming Nielsen Saltofte Holme 14 4295 Stenlille

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb, udvikling og salg af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et underskud på tkr. 91 mod et overskud på tkr. 13 sidste regnskabsår.

Årets resultat og økonomiske udvikling har ikke levet op til ledelsens forventninger, og betragtes derfor som utilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2023.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

i resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætning (indgår i bruttoresultatet)

Nettoindtægten ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

Vareforbrug (indgår i bruttoresultatet)

Omkostninger til hjælpematerialer samt forbrug er indeholdt i årets køb.

Andre eksterne omkostninger (indgår i bruttoresultatet)

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

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

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteforpligtelser indregnes i balancen som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skatteforpligtelse er beregnet med 22%.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme, driftsmidler og inventar samt varebiler værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Anskaffelsespris omfatter købspris og udgifter direkte tilknyttet anskaffelsen samt udgifter til klargøring. Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som anskaffelsespris reduceret med eventuel scrapværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år	Scrapværdi udgør 0– 20%
Inventar og driftsmateriel	5-10 år	

Nyanskaffelser med en anskaffelsespris under kr. 31.000 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under afskrivninger.

Selskabet har valgt at opskrive ejendommene til markedspriser jf. indhentede aktuelle mægler vurderinger fra år 2015, 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 lineære afskrivninger på de foretagne opskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

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



Resultatopgørelse

1. januar 2022 - 31. december 2022

	Note	2022	2021
			tkr.
Bruttofortjeneste		46.522	165
Af- og nedskrivninger		60.404	60
Driftsresultat		-13.882	105
Finansielle omkostninger		86.602	76
Resultat før skat		-100.484	30
Skat af årets resultat		-9.496	17
Årets resultat		-90.988	13
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år		-90.988	13
		-90.988	13

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022	2021
			tkr.
Grunde og bygninger		5.301.762	5.345
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		135.779	153
Materielle anlægsaktiver		<u>5.437.541</u>	<u>5.498</u>
		<u>5.437.541</u>	<u>5.498</u>
Andre tilgodehavender		<u>34.631</u>	<u>10</u>
Tilgodehavender		<u>34.631</u>	<u>10</u>
Omsætningsaktiver		<u>34.631</u>	<u>10</u>
Aktiver i alt		<u>5.472.172</u>	<u>5.508</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
			tkr.
Anpartskapital		80.000	80
Reserve for opskrivning		1.589.749	1.590
Overført resultat		351.852	442
Egenkapital	2	2.021.601	2.112
Hensat til udskudt skat		390.800	400
Hensatte forpligtigelser		390.800	400
Gæld til realkreditinstitutter		1.752.486	1.820
Langfristet gæld til pengeinstitutter		95.857	157
Depositum		63.491	103
Langfristede gældsforpligtigelser		1.911.833	2.080
Kortfristet del af langfristet gæld		123.200	125
Gæld til pengeinstitutter		289.871	297
Gæld til associerede virksomheder		692.240	458
Selskabsskat		0	1
Anden gæld		42.626	36
Kortfristede gældsforpligtigelser		1.147.937	917
Gældsforpligtigelser		3.059.770	2.997
Passiver i alt		5.472.172	5.508
Sikkerhedsstillelser	3		

Noter

	2022	2021
		tkr.
1 Medarbejderforhold		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	2	2
2 Egenkapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	80.000	80
Virksomhedskapital 31. december 2022	80.000	80
Reserve for opskrivning		
Reserve 1. januar 2022	1.589.749	1.627
Årets afgang	0	-37
Reserve 31. december 2022	1.589.749	1.590
Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	442.840	429
Årets tilgang i henhold til resultatdisponering	-90.988	13
Overført resultat 31. december 2022	351.852	442
Egenkapital i alt	2.021.601	2.112

3 Sikkerhedsstillelser

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.