



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. april 2021

---

Martin Bærentz Madsen

**CVR-NR. 34 73 73 55**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 6. april 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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 6. april 2021

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.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og har ikke været berørt af den verserende coronakrise.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Ledelsen kan ikke vurdere om den verserende coronakrise kan have betydning fremadrettet, men vurderer at have den nødvendige likviditet til rådighed til fortsat drift.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>316.576</b>	<b>212.994</b>
Af- og nedskrivninger.....		-43.173	-43.173
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>273.403</b>	<b>169.821</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-71.921	-79.933
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>201.482</b>	<b>89.888</b>
Skat af årets resultat.....	1	-27.409	-9.787
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>174.073</b>	<b>80.101</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		174.073	80.101
<b>I ALT</b> .....		<b>174.073</b>	<b>80.101</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		5.435.904	5.526.356
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		169.725	169.725
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>5.605.629</b>	<b>5.696.081</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.605.629</b>	<b>5.696.081</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.605.629</b>	<b>5.696.081</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger.....		1.626.626	1.663.504
Overført resultat.....		429.160	255.086
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.135.786</b>	<b>1.998.590</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		408.421	440.099
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>408.421</b>	<b>440.099</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.884.360	1.953.124
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		197.548	253.713
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>2.081.908</b>	<b>2.206.837</b>
Prioritetsgæld.....		143.699	144.020
Gæld til pengeinstitutter.....		237.246	304.952
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.000	27.004
Selskabsskat.....		43.686	16.616
Anden gæld.....		524.683	545.878
Periodeafgrænsningsposter.....		3.200	12.085
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>979.514</b>	<b>1.050.555</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.061.422</b>	<b>3.257.392</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.605.629</b>	<b>5.696.081</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>5</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	80.000	1.663.504	255.087	1.998.591
Forslag til resultatdisponering.....			174.073	174.073
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>				
Tilbageførsel af tidligere års opskrivinger.....		-36.878		-36.878
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>80.000</b>	<b>1.626.626</b>	<b>429.160</b>	<b>2.135.786</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	48.686	22.616		
Regulering af udskudt skat.....	-21.277	-12.829		
	<b>27.409</b>	<b>9.787</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>	
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2020.....	3.608.618	169.725		
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>3.608.618</b>	<b>169.725</b>		
Opskrivninger 1. januar 2020.....	2.363.966	0		
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	-47.279	0		
<b>Opskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>2.316.687</b>	<b>0</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	446.228	0		
Årets afskrivninger.....	43.173	0		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>489.401</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>5.435.904</b>	<b>169.725</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	3.350.482			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>3</b>	
	<b>31/12 2020 gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>31/12 2019 gæld i alt</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.958.219	73.859	1.613.072	2.027.304
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	267.388	69.840	0	323.553
	<b>2.225.607</b>	<b>143.699</b>	<b>1.613.072</b>	<b>2.350.857</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>4</b>
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 5.435.904.				

## NOTER

	2020	2019	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	5

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS for 2020 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

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### 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 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger 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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.