

KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS  
Slagelsevej 138  
4400 Kalundborg

CVR-nr. 34 73 73 55

Årsrapport for perioden  
1. januar – 31. december 2021

- Opstillet uden revision eller gennemgang

**Til Erhvervsstyrelsen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26/6 2022

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 2021	7
Balance 31. december 2021	8
Noter til årsregnskabet	10



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2021.

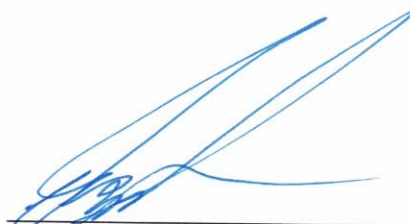
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 26. april 2022

Direktion:

  
\_\_\_\_\_  
Jens Stær 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 2021 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 revisorerers 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.

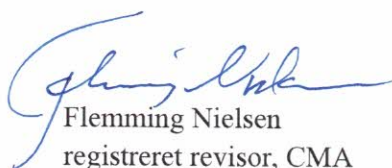
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion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

Stenlille 26. april 2022

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 overskud på tkr. 14 mod et overskud på tkr. 173 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 2022.

### 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 2021 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. 30.700 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under afskrivninger.

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.

#### 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 nettorealisationsværdi.

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 nominal værdi.



## Resultatopgørelse

1. januar 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u> tkr.
Bruttofortjeneste		<u>166.383</u>	<u>316</u>
Af- og nedskrivninger		<u>60.146</u>	<u>43</u>
Driftsresultat		<u>106.237</u>	<u>273</u>
Finansielle omkostninger		<u>75.705</u>	<u>72</u>
Resultat før skat		30.532	201
Skat af årets resultat		<u>16.852</u>	<u>28</u>
Årets resultat		<u>13.680</u>	<u>173</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år		<u>13.680</u>	<u>173</u>
		<u>13.680</u>	<u>173</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
			tkr.
Grunde og bygninger		5.345.193	5.436
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		152.752	170
Materielle anlægsaktiver		<u>5.497.945</u>	<u>5.606</u>
		<u>5.497.945</u>	<u>5.606</u>
Andre tilgodehavender		10.049	0
Tilgodehavender		<u>10.049</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.049</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>5.507.994</u>	<u>5.606</u>

## Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021	2020
			tkr.
Anpartskapital		80.000	80
Reserve for opskrivning		1.589.749	1.627
Overført resultat		442.840	428
<b>Egenkapital</b>	2	<b>2.112.588</b>	<b>2.135</b>
Hensat til udskudt skat		399.999	408
Hensatte forpligtigelser		399.999	408
Gæld til realkreditinstitutter		1.819.455	1.884
Langfristet gæld til pengeinstitutter		157.977	197
Depositum		102.705	116
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>2.080.137</b>	<b>2.197</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		124.400	144
Gæld til pengeinstitutter		296.753	237
Gæld til associerede virksomheder		457.776	399
Selskabsskat		1.169	44
Anden gæld		35.171	42
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>915.269</b>	<b>866</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		<b>2.995.406</b>	<b>3.063</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.507.994</b>	<b>5.606</b>
Sikkerhedsstillelser	3		

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1 Medarbejderforhold		tkr.
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Egenkapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2021	<u>80.000</u>	<u>80</u>
Virksomhedskapital 31. december 2021	<u>80.000</u>	<u>80</u>
Reserve for opskrivning		
Reserve 1. januar 2021	1.626.627	1.664
Årets afgang	-36.878	-37
Reserve 31. december 2021	<u>1.589.749</u>	<u>1.627</u>
Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2021	429.160	255
Årets tilgang i henhold til resultatdisponering	13.680	173
Overført resultat 31. december 2021	<u>442.840</u>	<u>428</u>
Egenkapital i alt	<u>2.112.588</u>	<u>2.135</u>

### 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.