



Tlf.: 75 24 61 66
olgod@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 2
DK-6870 Ølgod
CVR-nr. 20 22 26 70

HELLESVEJ 37 APS UNDER OMDANNELSE TIL KALMAR-HUSE APS

HELLESVEJ 37, 6740 BRAMMING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. februar 2020

Tommy Skov Kristensen

CVR-NR. 35 03 86 71

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	HELLESVEJ 37 ApS under omdannelse til Kalmar-huse ApS Hellesvej 37 6740 Bramming
	CVR-nr.: 35 03 86 71 Stiftet: 8. februar 2013 Hjemsted: Esbjerg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tommy Skov Kristensen, formand Holger Wulff Hans Peter Terkildsen Jan Ravn Carl Werner Nielsen Joakim Suni Durhuus
Direktion	Anita Enemark Wulff
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for HELLESVEJ 37 ApS under omdannelse til Kalmar-huse 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 3. februar 2020

Direktion:

Anita Enemark Wulff

Bestyrelse:

Tommy Skov Kristensen
Formand

Holger Wulff

Hans Peter Terkildsen

Jan Ravn

Carl Werner Nielsen

Joakim Suni Durhuus

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i HELLESVEJ 37 ApS under omdannelse til Kalmar-huse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HELLESVEJ 37 ApS under omdannelse til Kalmar-huse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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, 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 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.

Ølgod, den 3. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Christiansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne272

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -72.700 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 2.808.326 kr. og en egenkapital på 161.121 kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning, på en ekstraordinær generalforsamling den 21. januar 2020 truffet beslutning om, at tilføre yderligere kapital til virksomheden på 4 mio kr. ved kontant indskud. Dette er sket ved forhøjelse af selskabskapitalen med 1.920 tkr., fra 80 tkr. til 2 mio kr., denne forhøjelse er sket til kurs 208,33.

Der er herudover ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		151.791	150
Af- og nedskrivninger.....		-46.405	-46
DRIFTSRESULTAT		105.386	104
Andre finansielle omkostninger.....		-158.086	-129
RESULTAT FØR SKAT		-52.700	-25
Skat af årets resultat.....	2	-20.000	6
ÅRETS RESULTAT		-72.700	-19
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-72.700	-19
I ALT		-72.700	-19

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		2.787.605	2.834
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.787.605	2.834
ANLÆGSAKTIVER.....		2.787.605	2.834
Andre tilgodehavender.....		19.444	35
Tilgodehavender.....		19.444	35
Likvide beholdninger.....		1.277	6
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		20.721	41
AKTIVER.....		2.808.326	2.875

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Anpartskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		81.121	154
EGENKAPITAL.....	4	161.121	234
Hensættelse til udskudt skat.....		52.000	32
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		52.000	32
Gæld til realkreditinstitutter.....		484.159	696
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	484.159	696
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	220.000	220
Anden gæld.....		1.891.046	1.693
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.111.046	1.913
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.595.205	2.609
PASSIVER.....		2.808.326	2.875
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note		
Personaleomkostninger			1		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)					
 Skat af årets resultat			2		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-1			
Regulering af udskudt skat.....	20.000	-5			
	20.000	-6			
 Materielle anlægsaktiver			3		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2019.....		3.108.924			
Kostpris 31. december 2019.....		3.108.924			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		274.914			
Årets afskrivninger		46.405			
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		321.319			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		2.787.605			
 Egenkapital			4		
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt		
Egenkapital 1. januar 2019.....	80.000	153.821	233.821		
Forslag til resultatdisponering.....		-72.700	-72.700		
Egenkapital 31. december 2019.....	80.000	81.121	161.121		
 Langfristede gældsforpligtelser			5		
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	704.159	220.000	20.000	915.084	220.000
	704.159	220.000	20.000	915.084	220.000

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter, der er udgiftsført over resultatopgørelsen.

Leasingaftalerne løber indtil henholdsvis 1. august 2020 og 1. oktober 2021.

Leasingydelse i denne periode udgør ca. 156 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter 704 tkr. er der givet pant i ejendommen Hellesvej 37, 6740 Bramming, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.787 tkr.

Til sikkerhed for kautionsforpligtelse over for tredjemand, er der udstedt ejerpantebrev i ejendommen Hellesvej 37, 6740 Bramming på 4.035 tkr.

Kautionsforpligtelsen er oplyst, at kunne opgøres til 0 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HELLESVEJ 37 ApS under omdannelse til Kalmar-huse ApS for 2019 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**Generelt**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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, produktionsanlæg og maskiner 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.

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

Bygninger.....	50 år	25 %
----------------	-------	------

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

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 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 låneoptagelse 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.