

Kalø Ejendomme ApS

Grenåvej 10 A
8410 Rønne

CVR-nr.: 35 38 11 71

Årsrapport for regnskabsåret 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2017

Erik Corneliussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse.....	5
Balance.....	6-7
Noter.....	8-9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 for Kalø Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 10. maj 2017

Direktion

Erik Corneliussen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kalø Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kalø Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang i overensstemmelse Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 10. maj 2017

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95

Lars Ole Barthel, HD
registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kalø Ejendomme ApS
Grenåvej 10 A
8410 Rønne

CVR-nr.: 35 38 11 71
Stiftet: 19. juni 2013
Hjemstedskommune: Syddjurs
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Erik Corneliussen

Revision

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupsgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Jyske Bank A/S
Skanderborgvej 181
8260 Viby J

Resultatopgørelse

Note	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
BRUTTOFORTJENESTE	376.980	267.478
Af- og nedskrivninger	<u>-71.426</u>	<u>-61.515</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	305.554	205.963
1 Finansielle indtægter	0	1
2 Finansielle omkostninger	<u>-322.992</u>	<u>-201.989</u>
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	-17.438	3.975
Skat af årets resultat	3.837	-162
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-13.601</u></u>	<u><u>3.813</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	<u>-13.601</u>	<u>3.813</u>
Disponeret i alt	<u><u>-13.601</u></u>	<u><u>3.813</u></u>

Balance

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
AKTIVER		
Grunde og bygninger	12.757.054	6.978.047
Materielle anlægsaktiver	<u>12.757.054</u>	<u>6.978.047</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>12.757.054</u>	<u>6.978.047</u>
Andre tilgodehavender	22.888	43.871
Tilgodehavende selskabsskat	500	0
Periodeafgrænsningsposter	6.255	6.255
Tilgodehavender	<u>29.643</u>	<u>50.126</u>
Likvide beholdninger	<u>13.980</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>43.622</u>	<u>50.126</u>
AKTIVER	<u><u>12.800.676</u></u>	<u><u>7.028.173</u></u>

Noter

Note	2016 kr.	2015 kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	276.449	166.809
Andre finansielle omkostninger	46.543	35.180
	<u>322.992</u>	<u>201.989</u>
3 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital, primo	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	18.483	14.670
Overført årets resultat	-13.601	3.813
	<u>4.882</u>	<u>18.483</u>
4 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	4.622.035	2.149.818
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	782.633	420.227
<i>Langfristet del</i>	<u>5.404.668</u>	<u>2.570.045</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	224.093	112.387
	<u>5.628.761</u>	<u>2.682.432</u>
5 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	202.000	157.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	36.000
<i>Langfristet del</i>	<u>202.000</u>	<u>193.000</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>202.000</u>	<u>193.000</u>

Noter

Note	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<i>Grenåvej 10, Rønne</i>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.570.044, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 7.142.618.		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 34.792, har selskabet udstedt ejerpantebrev i grunde og bygninger med kr. 1.000.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 7.142.618.		
<i>Sønderskovvej 9, Sunds</i>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 34.792, har selskabet udstedt ejerpantebrev i grunde og bygninger med kr. 400.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 1.351.373.		
<i>Amager Boulevard 134, København</i>		
Til sikkerhed overfor ejerforening har selskabet udstedt anden hæftelse i grunde og bygninger med kr. 28.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 3.763.062.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.058.717, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 3.763.062.		
7 Eventualforpligtelser		
Selskabet har stillet kaution overfor søsterselskabet Erik C. Concepts ApS gæld til pengeinstitut. Kautionen er en selvskyldnerkaution for alt mellemværende.		
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.		
8 Hovedaktivitet		
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning af ejendomme.		
Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	60-90 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Ole Barthel

Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1062662934766

IP: 152.115.86.124

2017-05-30 13:46:14Z

NEM ID 

Erik Corneliussen

Direktør

På vegne af: Kalø Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-194129475086

IP: 77.213.253.142

2017-05-31 03:33:56Z

NEM ID 

Erik Corneliussen

Dirigent

På vegne af: Kalø Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-194129475086

IP: 77.213.253.142

2017-05-31 03:33:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HE2QK-P5X2U-N4ETG-L126C-KIOT6-WODMH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>