

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## Callesensgade 31 ApS

Storegade 87  
6100 Haderslev

CVR-nr. 36980389

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. marts 2020

---

Steen Sørensen  
Dirigent



---

KOGTVEDLUND

---

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Callesensgade 31 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 2019 - 31. december 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 4. februar 2020

### Direktion

Steen Sørensen  
Direktør

### Bestyrelse

Knud Erik Banke Kristensen

Bent Smedsgaard Jensen

Steen Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Callesensgade 31 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Callesensgade 31 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 4. februar 2020

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne31470

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Callesensgade 31 ApS Storegade 87 6100 Haderslev
<b>CVR-nr.</b>	36980389
<b>Stiftelsesdato</b>	6. august 2015
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2019 - 31. december 2019 4. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Knud Erik Banke Kristensen Bent Smedsgaard Jensen Steen Sørensen
<b>Direktion</b>	Steen Sørensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med investering og udlejning, ejendomsadministration samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,25 %. Ændringer i afkast har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 5, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastbaseret beregning ikke kan stå alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på 103.337 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på 7.122.961 kr., og en egenkapital på 1.604.892 kr.

Selskabets resultat er påvirket negativt af omkostninger i forbindelse med låneomlægning, i alt 54.389 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Callesensgade 31 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavende eller anden gæld.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	299.493	296.695
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		6.608	401.317
<b>Driftsresultat</b>		<u>306.101</u>	<u>698.012</u>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		39.725	22.523
Finansielle omkostninger	2	<u>-209.232</u>	<u>-145.667</u>
<b>Resultat før skat</b>		<u>136.594</u>	<u>574.868</u>
Skat af årets resultat	3	<u>-33.257</u>	<u>-126.471</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>103.337</u>	<u>448.397</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>103.337</u>	<u>448.397</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<u>103.337</u>	<u>448.397</u>

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	5.877.432	5.870.824
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.877.432</u>	<u>5.870.824</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.877.432</u>	<u>5.870.824</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.229.813	894.269
Andre tilgodehavender		0	18.718
Periodeafgrænsningsposter		6.206	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.236.019</u>	<u>915.487</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>9.510</u>	<u>3.754</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.245.529</u>	<u>919.241</u>
<b>Aktiver</b>		<u>7.122.961</u>	<u>6.790.065</u>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Overført resultat	6	1.554.892	1.451.555
<b>Egenkapital</b>		<b>1.604.892</b>	<b>1.501.555</b>
Hensættelser til udskudt skat		345.246	340.586
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>345.246</b>	<b>340.586</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.908.755	4.197.818
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>4.908.755</b>	<b>4.197.818</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		71.314	110.355
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	390.649
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	13.707
Selskabsskat		28.597	38.181
Anden gæld		14.368	5.500
Periodeafgrænsningsposter		35.911	72.418
Deposita		113.878	119.296
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>264.068</b>	<b>750.106</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.172.823</b>	<b>4.947.924</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.122.961</b>	<b>6.790.065</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

2019

2018

### 1. Bruttofortjeneste/-tab

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

### 2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

411	203
208.821	145.464
<b>209.232</b>	<b>145.667</b>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

Regulering udskudt skat

28.597	38.181
4.660	88.290
<b>33.257</b>	<b>126.471</b>

### 4. Investeringsejendomme

Kostpris primo

**Kostpris ultimo**

4.308.133	4.308.133
<b>4.308.133</b>	<b>4.308.133</b>

Dagsværdireguleringer primo

Årets reguleringer

**Dagsværdireguleringer ultimo**

1.562.691	0
6.608	1.562.691
<b>1.569.299</b>	<b>1.562.691</b>

**Regnskabsmæssig værdi ultimo**

<b>5.877.432</b>	<b>5.870.824</b>
------------------	------------------

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendom. Dette indebærer, at ejendommens bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsomkostningerne og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastkrav, markedet sætter på den respektive ejendomstype.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastkravet den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et afkastkrav på 6,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

<b>Gennemsnitligt afkastkrav</b>	<b>0,5 %</b>	<b>Basis</b>	<b>-0,5 %</b>
Afkastprocent	6,75 %	6,25 %	5,75 %
Dagsværdi	5.442.067	5.877.432	6.388.513
Ændring i dagsværdi	-435.365	0	511.081

## Noter

	2019	2018
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	50.000	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter a nominelt 1 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## 6. Overført resultat

Saldo primo	1.451.555	1.003.158
Årets tilgang	103.337	448.397
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.554.892</b>	<b>1.451.555</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.908.755	71.314	4.687.331
	<b>4.908.755</b>	<b>71.314</b>	<b>4.687.331</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.097.674 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.877.432 kr.

# PENNEO

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

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

## Knud Erik Banke Kristensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Callesensgade 31 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-844672006588

IP: 212.37.xxx.xxx

2020-03-12 14:39:56Z

NEM ID 

## Steen Sørensen

### Direktør

På vegne af: Callesensgade 31 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-996111710416

IP: 89.239.xxx.xxx

2020-03-12 14:46:24Z

NEM ID 

## Steen Sørensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Callesensgade 31 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-996111710416

IP: 89.239.xxx.xxx

2020-03-12 14:46:24Z

NEM ID 

## Bent Smedsgaard Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Callesensgade 31 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-594019618160

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-03-13 09:27:10Z

NEM ID 

## Steen Sørensen

### Dirigent

På vegne af: Callesensgade 31 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-996111710416

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-03-13 15:26:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KEU65-U6JZ5-U0718-XZE6B-JHEA4-HEFZ5

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](mailto: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>