

## **Ejendomsselskabet Kalundborg P/S**

c/o Th. Falk-Rønne A/S  
Strandvejen 668  
2930 Klampenborg

CVR-nr. 38 16 33 61

**Årsrapport for 2018**  
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. maj 2019

---

Philip Falk-Rønne  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Kalundborg P/S.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 20. maj 2019

### **Direktion**

Nicolai Dines Kærgaard

Niels Jørgen Jørgensen

### **Bestyrelse**

Peter Knud Appel  
formand

Michael Gauguin Houghton-  
Larsen

Nicolai Dines Kærgaard

Niels Jørgen Jørgensen

Thomas Hénin Falk-Rønne

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kalundborg P/S**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kalundborg P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. 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 med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 20. maj 2019  
CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kalundborg P/S c/o Th. Falk-Rønne A/S Strandvejen 668 2930 Klampenborg  CVR-nr.: 38 16 33 61  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  Hjemsted: Klampenborg
<b>Bestyrelse</b>	Peter Knud Appel, formand Michael Gauguin Houghton-Larsen Nicolai Dines Kærgaard Niels Jørgen Jørgensen Thomas Hénin Falk-Rønne
<b>Direktion</b>	Nicolai Dines Kærgaard Niels Jørgen Jørgensen
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er direkte eller indirekte via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber at investere i, opføre, drive og eje fast ejendom samt anden virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 2.847.694, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 10.535.426.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Investeringsejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kalundborg P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene udgør 14 måneder.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Generelt**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

inansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 af årets resultat**

Ejendomsselskabet Kalundborg P/S er ikke et selvstændigt skattesubjekt.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 afhændede materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.432.983</b>	<b>7.693</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-183.348	0
<b>Afkast af investeringsejendom</b>		<b>3.249.635</b>	<b>7.693</b>
Finansielle omkostninger		-401.941	-505
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.847.694</b>	<b>7.188</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.847.694</u></b>	<b><u>7.188</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.847.694	7.188
		<b><u>2.847.694</u></b>	<b><u>7.188</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		20.000.000	19.274
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>20.000.000</b>	<b>19.274</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>20.000.000</b>	<b>19.274</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.063	0
Andre tilgodehavender		29.875	981
Periodeafgrænsningsposter		105.233	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>149.171</b>	<b>981</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>520.543</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>669.714</b>	<b>981</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>20.669.714</b>	<b>20.255</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		10.035.426	7.188
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>10.535.426</u></b>	<b><u>7.688</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.859.300	7.198
Anden gæld		1.286.637	820
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>8.145.937</u></b>	<b><u>8.018</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	408.689	401
Banker		0	2.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser		650.060	322
Anden gæld		15.911	392
Deposita		913.691	914
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.988.351</u></b>	<b><u>4.549</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.134.288</u></b>	<b><u>12.567</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>20.669.714</u></b>	<b><u>20.255</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

Selskabet har ingen ansatte foruden direktørerne, direktørerne modtager ikke vederlag.

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringssej- ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	19.273.800
Tilgang i årets løb	<u>909.468</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>20.183.268</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	0
Årets værdireguleringer	<u>-183.268</u>
Opskrivninger 31. december 2018	<u>-183.268</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>20.000.000</u></u></b>

## Noter

### 2 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsjendommen består af 1 ejendom med 2 lejemål beliggende i Kalundborg. Investeringsjendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Investeringsjendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2018 hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene for det kommende år. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsjendommene.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt forsigtig opgjort lejereseve, tomgangsleje, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsjendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsjendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2018 er der taget udgangspunkt i ejendommens specielle karakter og beliggenhed med et afkastkrav fastsat i niveau 20%.

Dagsværdien på selskabets investeringsjendomme er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og ejendommens beskaffenhed. En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 5%, kan dagsværdien af investeringsjendommene opgøres til henholdsvis t.DKK 16.000 og t.DKK 26.667.

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	7.187.732	7.687.732
Årets resultat	0	2.847.694	2.847.694
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>10.035.426</b>	<b>10.535.426</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.599	7.267.989	408.689	5.550.747
Anden gæld	820	1.286.637	0	0
	<b>8.419</b>	<b>8.554.626</b>	<b>408.689</b>	<b>5.550.747</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt t.kr. 7.268 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 20.000.