

Kalundborg Ejendomme ApS

Svenstrupvej 98
4400 Kalundborg

CVR-nr. 42 12 53 93

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. december 2023

Morten Lamhauge Junge
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Kalundborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 30. november 2023

Direktion

Morten Lamhauge Junge
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Kalundborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kalundborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 30. november 2023

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 39 96 10

Jørgen Pedersen
registreret revisor
MNE-nr. mne4471

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kalundborg Ejendomme ApS
Svenstrupvej 98
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 42 12 53 93

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 1. februar 2021

Hjemsted: Kalundborg

Direktion

Morten Lamhauge Junge, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
Vestre Havneplads 13, 2.
4400 Kalundborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af boliger og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 48.329, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 6.600.

Selskabet forventer positiv resultat for de kommende år, så ledelsen forventer derfor at genetablere kapitalen over en årrække

Årsrapporten er med henvisning til ovennævnte aflagt med fortsat drift for øje.

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 Kalundborg Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Ejendom

Ejendommen 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 grunden. (Hvis relevant: Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		74.818	107.780
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-2.784</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		74.818	104.996
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-14.774</u>	<u>-9.966</u>
Resultat før finansielle poster		60.044	95.030
Finansielle omkostninger		<u>-117.836</u>	<u>-90.008</u>
Resultat før skat		-57.792	5.022
Skat af årets resultat	2	<u>9.463</u>	<u>-3.293</u>
Årets resultat		<u>-48.329</u>	<u>1.729</u>
Overført resultat		<u>-48.329</u>	<u>1.729</u>
		<u>-48.329</u>	<u>1.729</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	<u>3.073.640</u>	<u>2.984.555</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.073.640</u>	<u>2.984.555</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.073.640</u>	<u>2.984.555</u>
Andre tilgodehavender		4.848	0
Udskudt skatteaktiv		3.926	4.033
Selskabsskat		<u>9.570</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>18.344</u>	<u>4.033</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>3.222</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>18.344</u>	<u>7.255</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.091.984</u></u>	<u><u>2.991.810</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-46.600	1.729
Egenkapital		-6.600	41.729
Banker		847.046	859.237
Gæld til realkreditinstitutter		1.531.444	1.575.487
Selskabsskat		0	7.326
Deposita		86.500	42.600
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.464.990	2.484.650
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	67.043	79.013
Banker		74.262	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.430	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		461.749	0
Selskabsskat		7.326	0
Anden gæld		784	386.418
Kortfristede gældsforpligtelser		633.594	465.431
Gældsforpligtelser i alt		3.098.584	2.950.081
Passiver i alt		3.091.984	2.991.810

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	1.729	41.729
Årets resultat	0	-48.329	-48.329
Egenkapital 30. juni 2023	40.000	-46.600	-6.600

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>0</u>	<u>2.784</u>
	<u>0</u>	<u>2.784</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-9.570	7.326
Årets udskudte skat	<u>107</u>	<u>-4.033</u>
	<u>-9.463</u>	<u>3.293</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investeringsej</u>
		endomme
Kostpris 1. juli 2022		2.994.521
Tilgang i årets løb		<u>103.859</u>
Kostpris 30. juni 2023		<u>3.098.380</u>
Opskrivninger 1. juli 2022		<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2023		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022		9.966
Årets afskrivninger		<u>14.774</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023		<u>24.740</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023		<u>3.073.640</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	892.237	870.046	23.000	750.045
Gæld til realkreditinstitutter	1.621.500	1.575.487	44.043	1.347.909
Selskabsskat	7.326	7.326	0	0
Deposita	42.600	86.500	0	0
	2.563.663	2.539.359	67.043	2.097.954

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med MJM Kalundborg Holding ApS (Administrationsselskab), samt øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat m.m.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.575 og gæld til pengeinstitutter, t.kr. 870, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 3.026.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jørgen Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Asger Pedersen

Revisor

ID: 6381f069-9bd7-432d-85fb-7e3eec3d00ff

Tidspunkt for underskrift: 15-12-2023 kl.: 19:54:45

Underskrevet med MitID



Morten Junge

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Lamhauge Junge

Direktør

ID: 65ef13b4-49f2-415f-a7f1-5aa0bca1cc7c

Tidspunkt for underskrift: 18-12-2023 kl.: 19:12:29

Underskrevet med MitID



Morten Junge

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Lamhauge Junge

Dirigent

ID: 65ef13b4-49f2-415f-a7f1-5aa0bca1cc7c

Tidspunkt for underskrift: 18-12-2023 kl.: 19:12:29

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 26f108PTZXG251400265

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.