



# Kalundborg Ejendomsanpartsselskab

CVR-nr. 27 61 43 61

## Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2015

---

Carsten Brandt  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Kalundborg Ejendomsanpartsselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 12. maj 2015

### **Direktion**

Carsten Anders Brandt  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i Kalundborg Ejendomsanpartsselskab**

Vi har udført review af årsregnskabet for Kalundborg Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Forbehold**

#### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Selskabets investeringsejendomme er indregnet i balancen med et for højt beløb. Ledelsen har valgt at holde værdiansættelsen af ejendommene uændret på grundlag af et for lavt afkastkrav på investeringsejendomme. Der er stor usikkerhed omkring den korrekte måling af investeringsejendommene, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen. Det har ikke været muligt at kvantificere størrelse, hvorfor indvirkning på resultat, balance og egenkapital ikke kan beskrives.

### **Konklusion med forbehold**

Ved det udførte review er vi, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Supplerende oplysninger**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 2, som omtaler at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Den fortsatte drift forudsætter, at de tilkendegivelser om tilførsel af likviditet, som står udførligt omtalt i note 2, rent faktisk bliver gennemført

Holbæk, den 12. maj 2015

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans H. Hansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kalundborg Ejendomsanpartsselskab Ahlgade 15, 1 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 27 61 43 61
	Stiftet: 26. februar 2004
	Hjemsted: Holbæk
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Carsten Anders Brandt, Ladegårdsalleen 13, 4300 Holbæk, Direktør
<b>Revisor</b>	RIR REVISION, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Sjælland
<b>Dattervirksomhed</b>	Blindestræde 2 ApS, Holbæk

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 t.kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	526.119	511
Andre eksterne omkostninger	-25.687	-33
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-174.834	-161
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>325.598</b>	<b>317</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-432.056	268
Andre finansielle indtægter	2.637	-35
Andre finansielle omkostninger	-190.558	-241
<b>Årets resultat</b>	<b>-294.379</b>	<b>309</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	309
Disponeret fra overført resultat	-294.379	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-294.379</b>	<b>309</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>11.500.000</u>	<u>11.500</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.500.000</u>	<u>11.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.500.000</u></b>	<b><u>11.500</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>1.088</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.088</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>88.603</u>	<u>49</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>89.691</u></b>	<b><u>49</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.589.691</u></b>	<b><u>11.549</u></b>

## Balance 31. december

---

	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Anpartskapital	187.500	188
6 Overført resultat	1.295.427	1.589
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.482.927</u></b>	<b><u>1.777</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7 Andre hensatte forpligtelser	1.504.802	1.011
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.504.802</u></b>	<b><u>1.011</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.231.084	6.233
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.920.510	1.921
Deposita	158.098	164
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.309.692</u>	<u>8.318</u>
Gæld til pengeinstitutter	65.607	151
Anden gæld	226.663	292
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>292.270</u>	<u>443</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.601.962</u></b>	<b><u>8.761</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.589.691</u></b>	<b><u>11.549</u></b>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, drive og udvikle fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

På baggrund af tilkendgivelser om opretholdelse af nuværende kreditfaciliteter og forventet fortsat løbende understøttelse af likviditet i begrænset omfang fra kapitalejerne er regnskabet udarbejdet efter principperne for going concern.

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris primo	8.115.178	8.115
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.115.178</b>	<b>8.115</b>
Regulering til dagsværdi primo	3.384.822	3.385
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>3.384.822</b>	<b>3.385</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.500.000</b>	<b>11.500</b>

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,82

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastningskravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsjendommene reduceres med 1.033 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.482 t.kr. til 449 t.kr.

## Noter

---

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.		
<b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>				
Kostpris primo	2.223.832	2.224		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.223.832</b>	<b>2.224</b>		
Opskrivninger primo	-3.380.965	-3.649		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-432.056	268		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-3.813.021</b>	<b>-3.381</b>		
Modregnet i tilgodehavender	84.387	146		
Overført til hensatte forpligtelser	1.504.802	1.011		
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>1.589.189</b>	<b>1.157</b>		
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>				
	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabs- mæssig værdi hos Kalundborg Ejendomsan- rtsselskab</b>	
	<b>Ejerandel</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
Blindestræde 2 ApS, Holbæk	100 %	-1.589.189	-432.056	0
		31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.	
<b>5. Anpartskapital</b>				
Anpartskapital primo		187.500	188	
		<b>187.500</b>	<b>188</b>	
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo		1.589.806	1.281	
Årets overførte overskud eller underskud		-294.379	308	
		<b>1.295.427</b>	<b>1.589</b>	

## Noter

---

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.
<b>7. Andre hensatte forpligtelser</b>		
Hensat på dattervirksomheder	1.504.802	1.011
	<b>1.504.802</b>	<b>1.011</b>

## 8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.	Gæld i alt 31/12 2013 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	6.056.165	6.231.084	6.234
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	1.920.510	1.921
Deposita	0	0	158.098	164
	<b>0</b>	<b>6.056.165</b>	<b>8.309.692</b>	<b>8.319</b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.233 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 11.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.621 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 10. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhedernes realkreditlån. Dattervirksomhedernes prioritetsgæld udgør pr. 31. december 2014 i alt 7.847 t.kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Kalundborg Ejendomsanpartsselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v..

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle poster**

Finansielle tægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Dattervirksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Egenkapital - udbytte**

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

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kalundborg Ejendomsanpartsselskab som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.