

KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS  
Slagelsevej 138  
4400 Kalundborg

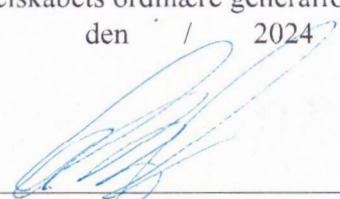
CVR-nr. 34 73 73 55

Årsrapport for perioden  
1. januar – 31. december 2023

- Opstillet uden revision eller gennemgang

**Til Erhvervsstyrelsen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2024

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

Martin B. Madsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 2023	7
Balance 31. december 2023	8
Noter til årsregnskabet	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2023 for KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS.

Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 6. maj 2024

Direktion:

  
Jens Stær Jensen

  
Martin Bærentz Madsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

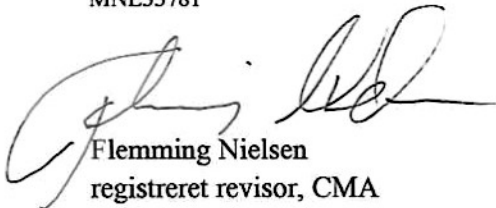
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Stenlille 6. maj 2024

**FN Revision**

CVR-nr 29 74 77 92

MNE33781



Flemming Nielsen  
registreret revisor, CMA

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS  
Slagelsevej 138  
4400 Kalundborg  
CVR-nr. 34 73 73 55  
  
Hjemstedskommune: Kalundborg

**Direktion** Jens Stæhr Jensen  
Martin Bærentz Madsen

**Revisor** FN Revision  
v/ Registreret revisor Flemming Nielsen  
Saltofte Holme 14  
4295 Stenlille

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb, udvikling og salg af fast ejendom.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 485 mod et underskud på tkr. 91 sidste regnskabsår.

Årets resultat og økonomiske udvikling har levet op til ledelsens forventninger, og betragtes derfor som tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2024.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

i resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Nettoomsætning (indgår i bruttoresultatet)

Nettoindtægten ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

### Vareforbrug (indgår i bruttoresultatet)

Omkostninger til hjælpematerialer samt forbrug er indeholdt i årets køb.

### Andre eksterne omkostninger (indgår i bruttoresultatet)

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansielleasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteforpligtelser indregnes i balancen som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skatteforpligtelse er beregnet med 22%.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme, driftsmidler og inventar samt vebiler værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Anskaffelsespris omfatter købspris og udgifter direkte tilknyttet anskaffelsen samt udgifter til klargøring. Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som anskaffelsespris reduceret med eventuel scrapværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år	Scrapværdi udgør 0– 20%
Inventar og driftsmateriel	5-10 år	

Nyanskaffelser med en anskaffelsespris under kr. 32.000 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under afskrivninger.

Selskabet har valgt at opskrive ejendommene til markedspriser jf. indhentede aktuelle mæglervurderinger fra år 2015, idet det giver et mere retvisende billede af de reelle værdier, som ejendommene repræsenterer. Opskrivningen, med fradrag af udskudt skat, indregnes direkte i posten "Reserver for opskrivning" under egenkapitalen. Der foretages lineære afskrivninger på de foretagne opskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

1. januar 2023 - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> tkr.
Bruttofortjeneste		<u>876.365</u>	<u>46</u>
Af- og nedskrivninger		<u>60.404</u>	<u>60</u>
Driftsresultat		<u>815.961</u>	<u>-14</u>
Finansielle omkostninger		<u>148.393</u>	<u>86</u>
Resultat før skat		<u>667.568</u>	<u>-100</u>
Skat af årets resultat		<u>182.419</u>	<u>-9</u>
Årets resultat		<u>485.149</u>	<u>-91</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til næste år		<u>485.149</u>	<u>-91</u>
		<u>485.149</u>	<u>-91</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
			tkr.
Grunde og bygninger		3.749.138	5.301
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		118.806	136
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.867.944</u>	<u>5.437</u>
		<u>3.867.944</u>	<u>5.437</u>
Andre tilgodehavender		5.076	35
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse		123.975	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>129.051</u>	<u>35</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>129.051</u>	<u>35</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>3.996.995</u>	<u>5.472</u>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
			tkr.
Anpartskapital		80.000	80
Reserve for opskrivning		1.127.428	1.590
Overført resultat		837.000	352
<b>Egenkapital</b>	2	<b>2.044.428</b>	<b>2.022</b>
Hensat til udskudt skat		279.800	391
Hensatte forpligtigelser		279.800	391
Gæld til realkreditinstitutter		1.084.697	1.752
Langfristet gæld til pengeinstitutter		34.057	95
Depositum		33.186	63
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>1.151.940</b>	<b>1.910</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		123.200	125
Gæld til pengeinstitutter		276.004	290
Gæld til associerede virksomheder		0	692
Selskabsskat		83.233	0
Anden gæld		38.391	42
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>520.828</b>	<b>1.149</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		<b>1.672.768</b>	<b>3.059</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.996.995</b>	<b>5.472</b>
Sikkerhedsstillelser	3		

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1 Medarbejderforhold</b>		tkr.
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	<u>80.000</u>	<u>80</u>
Virksomhedskapital 31. december 2023	<u>80.000</u>	<u>80</u>
Reserve for opskrivning		
Reserve 1. januar 2023	1.589.749	1.590
Årets afgang	<u>-462.321</u>	<u>0</u>
Reserve 31. december 2023	<u>1.127.428</u>	<u>1.590</u>
Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2023	351.851	443
Årets tilgang i henhold til resultatdisponering	<u>485.149</u>	<u>-91</u>
Overført resultat 31. december 2023	<u>837.000</u>	<u>352</u>
Egenkapital i alt	<u>2.044.428</u>	<u>2.022</u>

### 3 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendom med nom. DKK 3.715.000.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendomme med nom. DKK 1.542.000.