

KALUNDBORG EJENDOMSUDVIKLING APS
Slagelsevej 138
4400 Kalundborg

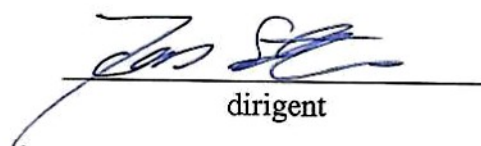
CVR-nr. 34 73 73 55

Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2024

- Opstillet uden revision eller gennemgang

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10/6 2025


dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 2024	7
Balance 31. december 2024	8
Noter til årsregnskabet	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 7. april 2025

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 2024 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 revisorers 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 7. april 2025

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. 150 mod et overskud på tkr. 487 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 2025.

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 2024 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 varebiler 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. 33.100 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 nominal værdi.



Resultatopgørelse

1. januar 2024 - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u> tkr.
Bruttofortjeneste		327.222	876
Af- og nedskrivninger		60.404	60
Driftsresultat		266.818	816
Andre finansielle indtægter		6.121	0
Finansielle omkostninger		92.216	148
Resultat før skat		180.723	667
Skat af årets resultat		30.468	182
Årets resultat		150.255	485
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år		150.255	487
		150.255	487

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
			tkr.
Grunde og bygninger		3.705.707	3.749
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		101.833	119
Materielle anlægsaktiver		<u>3.807.540</u>	<u>3.868</u>
Anlægsaktiver		<u>3.807.540</u>	<u>3.868</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.500	0
Andre tilgodehavender		0	5
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse		128.549	124
Tilgodehavender		<u>153.049</u>	<u>129</u>
Omsætningsaktiver		<u>153.049</u>	<u>129</u>
Aktiver i alt		<u>3.960.589</u>	<u>3.997</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023 tkr.
Anpartskapital		80.000	80
Reserve for opskrivning		1.127.428	1.127
Overført resultat		987.255	837
Egenkapital	2	2.194.683	2.044
Hensat til udskudt skat		274.300	280
Hensatte forpligtigelser		274.300	280
Gæld til realkreditinstitutter		1.071.305	1.084
Langfristet gæld til pengeinstitutter		0	33
Depositum		82.186	33
Langfristede gældsforpligtigelser		1.153.491	1.150
Kortfristet del af langfristet gæld		69.788	125
Gæld til pengeinstitutter		192.723	276
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.158	0
Selskabsskat		41.444	83
Anden gæld		27.002	39
Kortfristede gældsforpligtigelser		338.115	523
Gældsforpligtigelser		1.491.606	1.673
Passiver i alt		3.960.589	3.997
Sikkerhedsstillelser	3		

Noter

	2024	2023
1 Medarbejderforhold		tkr.
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	2	2
2 Egenkapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2024	80.000	80
Virksomhedskapital 31. december 2024	80.000	80
Reserve for opskrivning		
Reserve 1. januar 2024	1.127.428	1.590
Årets afgang	0	-462
Reserve 31. december 2024	1.127.428	1.127
Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2024	837.000	350
Årets tilgang i henhold til resultatdisponering	150.255	487
Overført resultat 31. december 2024	987.255	837
Egenkapital i alt	2.194.683	2.044

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 pantebrev i ejendomme med nom. DKK 1.542.000.