

*Kalby ApS
c/o Rønne Revision
3700 Rønne*

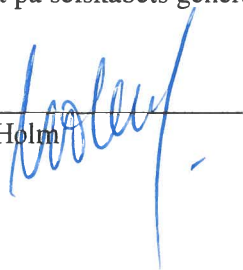
CVR-nummer: 15672285

*ÅRSRAPPORT
1. maj 2018 - 30. april 2019*

(27. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8 / 8 2019

Mogens Holm
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Kalby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019.

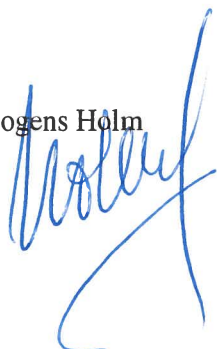
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 1/8 2019

Direktion

Mogens Holm



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Kalby ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kalby ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

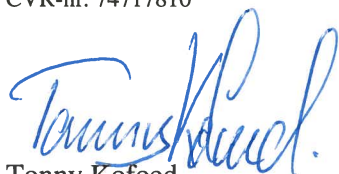
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 1/8 2019

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Tonny Kofoed
registreret revisor
mne7454
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Kalby ApS
c/o Rønne Revision
3700 Rønne

Telefon: 56 97 58 86
E-mail: mogens@holmana.dk
CVR-nr.: 15 67 22 85
Stiftet: 1. november 1991
Kommune: Bornholms Regionskommune
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Mogens Holm

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S
Torvet 4
3730 Nexø

Revisor

Rønne Revision I/S
Store Torvegade 12, 1
3700 Rønne

Revisorteam

Tonny Kofoed
Jacob Vejdiksen

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom til forretnings- og boligformål

Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. -605, hvilket anses for utilfredsstillende.

Resultatet er væsentlig påvirkning af en negativ dagsværdiregulering på selskabets ejendomme. Dagsværdireguleringen udgør t.kr. -421.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 1.053, og en egenkapital på t.kr. -293.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2019/20

Der forventes uændret aktivitet, men positiv indtjening for regnskabsåret 2019/20.

Selskabets egenkapital er, som følge af årets resultat, negativ. Selskabet har således kapitaltab.

Det er ledelsens forventning at egenkapitalen bliver retableret ved fremtidig positiv indtjening.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kalby ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”lejeindtægter af investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme, investeringsejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger”.

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Ejendommens afkastkrav er fastsat til:

Bolig- og erhvervsjendomme	7,5%
----------------------------	------

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

En forøgelse af afkastkravene på 0,5% medfører en ændring i ejendommenes værdi på ca. 49 t.kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019

	2018/19	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE	43.154	114
Værdireguleringer af investeringsejendomme.....	-421.035	-18
Andre driftsomkostninger.....	-131.438	0
DRIFTSRESULTAT	-509.319	96
Andre finansielle indtægter	6.242	7
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-2.570	-2
Andre finansielle omkostninger	-73.376	-69
RESULTAT FØR SKAT	-579.023	32
1 Skat af årets resultat.....	-26.303	-5
ÅRETS RESULTAT	-605.326	27
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-605.326	27
DISPONERET I ALT	-605.326	27

BALANCE PR. 30. APRIL 2019
AKTIVER

	2019	2018
2 Investeringsejendomme	776.821	2.411
Materielle anlægsaktiver	776.821	2.411
Pantebrev	65.692	71
Finansielle anlægsaktiver	65.692	71
ANLÆGSAKTIVER	842.513	2.482
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	 115.816	 0
Andre tilgodehavender	4.387	0
Udskudt skatteaktiv	0	27
Tilgodehavender	120.203	27
Likvide beholdninger	90.742	254
OMSÆTNINGSAKTIVER	210.945	281
 AKTIVER	 1.053.458	 2.763

BALANCE PR. 30. APRIL 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	201.000	201
Overført resultat.....	-494.160	111
3 EGENKAPITAL.....	-293.160	312
Prioritetsgæld.....	1.233.615	2.199
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.233.615	2.199
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	62.884	98
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	25.000	35
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	57
Anden gæld.....	18.513	54
Periodeafgrænsningsposter.....	6.606	8
Kortfristede gældsforpligtelser	113.003	252
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	1.346.618	2.451
PASSIVER	1.053.458	2.763
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018/19	2017/18
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	26.303	5
	<u>26.303</u>	<u>5</u>

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	2.681.150
Tilgang i årets løb	108.919
Afgang i årets løb	-1.322.104
Kostpris 30. april 2019	<u>1.467.965</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-270.109
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	-421.035
Af-/nedskrivninger 30. april 2019	<u>-691.144</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	<u>776.821</u>

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	201.000	0	201.000
Overført resultat	111.166	-605.326	-494.160
	<u>312.166</u>	<u>-605.326</u>	<u>-293.160</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.296.162	1.296.499	62.884	998.701
	<u>2.296.162</u>	<u>1.296.499</u>	<u>62.884</u>	<u>998.701</u>

5 Eventualposter mv.**Eventualaktiver**

Selskabet har et samlet udskudt skatteaktiv på t.kr. 300. Det udskudte skatteaktiv er ikke afsat i årsrapporten som følge af måleusikkerhed.

Herudover råder selskabet ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Mogens Holm Rønne-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab (Mogens Holm Rønne ApS, CVR-nr. 29 77 68 73). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der lyst pant på t.kr. 1.296 i selskabets ejendomme. Ejendommenes bogførte værdi udgør på balancedagen t.kr. 777.