

*Kalby ApS
c/o Rønne Revision
3700 Rønne*

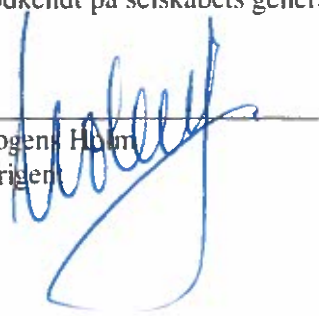
CVR-nummer: 15672285

*ÅRSRAPPORT
1. maj - 30. april 2018*

(26. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *21/4* 2018

Mogens Høj
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 6.7 2018

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 2017 - 30. april 2018 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 6/7 2018

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. 27, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 2.763, og en egenkapital på t.kr. 312.

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 2018/2019

Der forventes uændret aktivitet og indtjening for regnskabsåret 2018/2019.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kalby ApS for 2017/18 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 samt andre eksterne omkostninger".

Lejeindtægter af investeringsejendomme

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

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

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

Ejendommens afkastkrav er fastsat til:

Boligejendomme	6,5% - 7,5%
Erhvervs ejendomme	7,5%

En forøgelse af afkastkravene på 0,5% medfører en ændring i ejendommens værdi på ca. 248 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2017 - 30. APRIL 2018

	2017/18	2016/17
BRUTTOFORTJENESTE	115.640	154
Værdireguleringer af investeringsejendomme.....	-17.915	-98
DRIFTSRESULTAT	97.725	56
Andre finansielle indtægter	6.736	7
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-2.200	-44
Andre finansielle omkostninger	-69.565	-129
RESULTAT FØR SKAT	32.696	-110
1 Skat af årets resultat.....	-5.267	-2
ÅRETS RESULTAT	27.429	-112
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	27.429	-112
DISPONERET I ALT	27.429	-112

BALANCE PR. 30. APRIL 2018
AKTIVER

	2018	2017
2 Investeringsejendomme	2.411.041	2.429
Materielle anlægsaktiver	2.411.041	2.429
Pantebrev	71.494	77
Finansielle anlægsaktiver	71.494	77
ANLÆGSAKTIVER	2.482.535	2.506
Udskudt skatteaktiv	26.303	32
Tilgodehavender	26.303	32
Likvide beholdninger	254.024	317
OMSÆTNINGSAKTIVER	280.327	349
AKTIVER	2.762.862	2.855

BALANCE PR. 30. APRIL 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	201.000	200
Overført resultat	111.167	-615
3 EGENKAPITAL	312.167	-415
Prioritetsgæld	2.198.529	2.296
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.198.529	2.296
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	97.632	96
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.874	26
Gæld til tilknyttede virksomheder	57.202	755
Anden gæld	53.908	94
Periodeafgrænsningsposter	7.550	3
Kortfristede gældsforpligtelser	252.166	974
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.450.695	3.270
PASSIVER	2.762.862	2.855
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017/18	2016/17
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	5.267	2
	<u>5.267</u>	<u>2</u>

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	2.681.150
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. april 2018	<u>2.681.150</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-252.194
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	-17.915
Af-/nedskrivninger 30. april 2018	<u>-270.109</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	<u>2.411.041</u>

	Primo	Overførsel	Kapital- forhøjelse	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital					
Virksomhedskapital.....	200.000	0	1.000	0	201.000
Overkurs ved emission	0	-699.000	699.000	0	0
Overført resultat	-615.262	699.000	0	27.429	111.167
	<u>-415.262</u>	<u>0</u>	<u>700.000</u>	<u>27.429</u>	<u>312.167</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.392.648	2.296.161	97.632	1.795.087
	<u>2.392.648</u>	<u>2.296.161</u>	<u>97.632</u>	<u>1.795.087</u>

5 Eventualposter mv.

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. inden for 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. 2.296 i selskabets ejendomme. Ejendommenes bogførte værdi udgør på balancedagen t.kr. 2.228.