



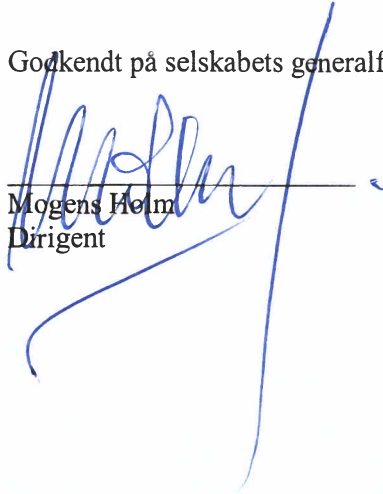
*Kalby ApS
c/o Rønne Revision
3700 Rønne*

CVR-nummer: 15672285

*ÅRSRAPPORT
1. maj 2019 - 30. april 2020*

(28. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *13/8* 2020


Mogens Holm
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2019 - 30. april 2020.

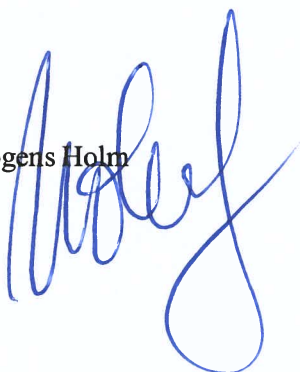
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 4/8 2020

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 2019 - 30. april 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 4/8 2020

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: Bornholm
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Mogens Holm

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S
Store Torv 16-18
3700 Rønne

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. 11, hvilket er efter forventningerne.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 983, og en egenkapital på t.kr. -282.

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 2020/21

Der forventes uændret aktivitet og en positiv indtjening for regnskabsåret 2020/21.

Selskabets egenkapital er 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 2019/20 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 kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

Ejendommens afkastkrav er fastsat til:

Bolig- og erhvervsejendomme 7,5%

En forøgelse af afkastkravene på 0,5% medfører en ændring i ejendommens værdi på ca. 51 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisationseværdi.

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 2019 - 30. APRIL 2020

	2019/20	2018/19
BRUTTOFORTJENESTE	48.286	42
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-421
Andre driftsomkostninger	0	-131
DRIFTSRESULTAT	48.286	-510
Andre finansielle indtægter.....	5.634	6
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.072	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-3
Andre finansielle omkostninger	-44.765	-72
RESULTAT FØR SKAT	11.227	-579
1 Skat af årets resultat.....	0	-26
ÅRETS RESULTAT	11.227	-605
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	11.227	-605
DISPONERET I ALT	11.227	-605

BALANCE PR. 30. APRIL 2020
AKTIVER

	2020	2019
2 Investeringsejendomme	776.821	777
Materielle anlægsaktiver	776.821	777
Pantebrev	0	66
Finansielle anlægsaktiver	0	66
ANLÆGSAKTIVER	776.821	843
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.138	116
Andre tilgodehavender	0	4
Tilgodehavender	6.138	120
Likvide beholdninger	200.041	91
OMSÆTNINGSAKTIVER	206.179	211
AKTIVER	983.000	1.054

BALANCE PR. 30. APRIL 2020
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital	201.000	201
Overført resultat	-482.933	-494
3 EGENKAPITAL	-281.933	-293
 Prioritetsgæld	 1.169.098	 1.234
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.169.098	1.234
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	64.150	63
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	24
Anden gæld	10.785	19
Periodeafgrænsningsposter	900	7
Kortfristede gældsforpligtelser	95.835	113
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.264.933	1.347
 PASSIVER	 983.000	 1.054
 5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019/20	2018/19
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	0	26
	<u>0</u>	<u>26</u>

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	1.467.965
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb.....	0
	<u>1.467.965</u>
Kostpris 30. april 2020	
Af-/nedskrivninger, primo	-691.144
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<u>-691.144</u>
Af-/nedskrivninger 30. april 2020	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	<u>776.821</u>

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	201.000	0	201.000
Overført resultat.....	-494.160	11.227	-482.933
	<u>-293.160</u>	<u>11.227</u>	<u>-281.933</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.296.498	1.233.248	64.150	903.397
	<u>1.296.498</u>	<u>1.233.248</u>	<u>64.150</u>	<u>903.397</u>

5 Eventualposter mv.**Eventualaktiver**

Selskabet har et samlet udskudt skatteaktiv på t.kr. 372. 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.