B A D S T E D • R E V I S I O N ApS

RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER

Revisorhuset
Bagsværdvej 82
2800 Kgs. Lyngby
www.badstedrevision.dk
Info@badstedrevision.dk

Telefon 70 27 03 18
Cvr. nr. 10 83 85 76
S10 - Kundenr. 8290

Kaalund Ejendomme ApS

(CVR nr. 38 10 49 26)

Tinevej 14
3060 Espergærde

Årsrapport
1. januar - 31. december 2021

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Espergærde, den 3. maj 2022

Dirigent: Patrick Kaalund Petersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens årsberetning og påtegning	1-2
Revisorserklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4-8
Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13-14

LEDELSENS ÅRSBERETNING OG PÅTEGNING

SELSKABETS HOVEDAKTIVITETER:

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsadministration samt andre hermed beslægtede erhverv.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:

Selskabets årsrapport, der omfatter resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021 og balance pr. 31. december 2021 med tilhørende noter, udviser et overskud på kr. 74.867 og balancen en egenkapital på kr. 144.262.

Ledelsen betragter årets resultat som acceptabelt.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

LEDELSENS ÅRSBERETNING - fortsat

LEDELSESPÅTEGNING:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Kaalund Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsstandarder og selskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold den beskriver.

Selskabet har fravalgt revision. Direktionen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 1. maj 2022

I DIREKTIONEN:

Andreas Kaalund Petersen	Patrick Kaalund Petersen	Carsten Kaalund Petersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til den daglige ledelse i Kaalund Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kaalund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kongens Lyngby, den 1. maj 2022
BADSTED • REVISION ApS
RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER
cvr. nr. 10 83 85 76

Palle Corell Badsted
statsautoriseret revisor
mne.nr 19673

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Årsrapporten for Kaalund Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Alle beløb er i danske kroner.

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår.

Ved aflæggelse af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

Generelle forhold
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede pr. 31. december 2021 (balancedagen).

Bruttofortjeneste
I henhold til årsregnskabslovens § 32 vises bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning opgøres efter faktureringskriteriet, hvorved indtægter indregnes når arbejdsydelser, handelsvarer mv. er juridisk leveret og hvis indtægter kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger
Omkostninger til råvarer og hjælpemidler, andre eksterne omkostninger samt personaleomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

GENERELLE FORHOLD:

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 regnskabspost nedenfor.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der er ikke indregnet renter i kostprisen. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	2.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Der afskrives ikke på grunde.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.
Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

TILGODEHAVENDER:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

UDBYTTE:

Udbytte, som forventes udbetalt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med andre selskaber i koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skattekrav under sambeskatningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes i årsrapporten med 22 %. Udskudte skatteaktiver måles dog maksimalt til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres (nettorealisationsværdi).

Selskabsskat indregnes med 22 % af den skattepligtige indkomst. Selskabsskatten indregnes i resultatopgørelsen og hensættes som gældsforpligtelse i balancen. Skattetillæg som følge at senere betaling af selskabsskatten indregnes som finansiel omkostning det år, kreditten vedrører.

GÆLDSFORPLIGTELSER:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt 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 det konstaterede kurstab ved låneoptagelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

OMREGNING AF FREMMED VALUTA:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	Note	2021	2020
		DKK	T.DKK
BRUTTOFORTJENESTE:	1	**268.270**	**273**
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	2	-104.684	-104
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT:		**163.586**	**169**
Andre finansielle omkostninger		-38.339	-46
RESULTAT FØR SKAT:		**125.247**	**123**
Skat af årets resultat	3	-50.380	-50
ÅRETS RESULTAT:		**74.867**	**73**
DER DISPONERES SÅLEDES:			
Udbytte for regnskabsåret		0	100
Overførsel til næste år		74.867	-27
		74.867	**73**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

	Note	2021	2020
		DKK	T.DKK
AKTIVER:			
Grunde og bygninger	4	4.578.382	4.681
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	4.675	9
Materielle anlægsaktiver		**4.583.057**	**4.690**
ANLÆGSAKTIVER I ALT:		**4.583.057**	**4.690**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.640	23
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	39
Tilgodehavender		23.640	62
Likvide beholdninger		98.691	56
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:		**122.331**	**118**
AKTIVER I ALT:		**4.705.388**	**4.808**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

	Note	2021	2020
		DKK	T.DKK
PASSIVER:			
Anpartskapital		50.000	50
Overført overskud		94.262	17
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100
EGENKAPITAL:		**144.262**	**167**
Hensættelser til udskudt skat		1.029	2
HENSATTE FORPLIGTELSER:		**1.029**	**2**
Langfristet andel af kreditinstitttuter		3.174.335	3.304
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.174.335	3.304
Kreditinstitttuter		130.800	131
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	19
Gæld til tilknyttede virksomheder		77.321	0
Selskabsskat		51.106	49
Anden gæld		1.100.650	1.128
Periodeafgrænsningsposter, passiv		8.385	8
Kortfristede gældsforpligtelser		1.385.762	1.335
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:		**4.560.097**	**4.639**
PASSIVER I ALT:		**4.705.388**	**4.808**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser mv.	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	DKK	T.DKK
Egenkapital		
Anpartskapital		
Saldo pr. 1. januar 2021	50.000	50
	50.000	50
Overført overskud		
Saldo pr. 1. januar 2021	19.395	44
Overført af årets resultat	74.867	-27
	94.262	17
Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Saldo pr. 1. januar 2021	100.000	0
Udbetalt i regnskabsåret	-100.000	0
Årets foreslåede udbytte	0	100
	0	100
	144.262	**167**

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

		2021	2020
		DKK	T.DKK
1	**Bruttofortjeneste**		
	Ledelsen har besluttet, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32, at vise bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.		
2	**Af- og nedskrivninger**		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.300	3
	Bygninger	101.384	101
		104.684	**104**
3	**Skat af årets resultat**		
	Skat af ordinært resultat		
	Skat af årets ordinære resultat	51.106	49
	Ændring i udskudt skat	-726	1
		50.380	**50**
4	**Materielle anlægsaktiver - grunde og bygninger**		
	Kostpris		
	Saldo pr. 1. januar 2021	5.034.610	5.035
	Saldo pr. 31. december 2021	5.034.610	5.035
	Af- og nedskrivninger		
	Saldo pr. 1. januar 2021	354.844	253
	Årets afskrivning	101.384	101
	Saldo pr. 31. december 2021	456.228	354
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	**4.578.382**	**4.681**

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

		2021	2020
		DKK	T.DKK
5	**Materielle anlægsaktiver - andre anlæg, driftsmateriel og inventar**		
	Kostpris		
	Saldo pr. 1. januar 2021	16.500	17
	Saldo pr. 31. december 2021	16.500	17
	Af- og nedskrivninger		
	Saldo pr. 1. januar 2021	8.525	5
	Årets afskrivning	3.300	3
	Saldo pr. 31. december 2021	11.825	8
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	**4.675**	**9**

6 Langfristet gæld

Af den langfristede gæld forfalder kr. 2.651.135 efter 5 år.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er der tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 3.920.000 til sikkerhed for kreditinstitutter.

Bogført værdi af ejendomme som er stillet til sikkerhed udgør kr. 4.578.382.

8 Eventualforpligtelser mv.

Selskabet er sambeskattet med koncernens danske selskaber, og hæfter i denne forbindelse solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.