Kaalund Ejendomme ApS

Tinevej 14, Mørdrup, 3060 Espergærde

CVR-nr. 38 10 49 26

Årsrapport

1. januar - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. oktober 2024.

Patrick Kaalund Petersen
Dirigent

Ecomentor
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engelsborgvej 31 / 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: +45 70 20 18 11 / ecomentor@ecomentor.dk
ecomentor.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2024 for Kaalund Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 22. oktober 2024

Direktion

Carsten Petersen Direktør	Patrick Kaalund Petersen Direktør	Andreas Kaalund Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Kaalund Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kaalund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2024 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 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.

Kgs. Lyngby, den 22. oktober 2024

Ecomentor
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 32 21

Anders Lund
statsautoriseret revisor
mne47811

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kaalund Ejendomme ApS Tinevej 14 Mørdrup 3060 Espergærde	
	CVR-nr.:	38 10 49 26
	Stiftet:	10. oktober 2016
	Hjemsted:	Helsingør
	Regnskabsår:	1. januar - 30. juni
Direktion	Carsten Petersen, Direktør Patrick Kaalund Petersen, Direktør Andreas Kaalund, Direktør	
Revisor	Ecomentor Statsautoriseret revisionsaktieselskab Engelsborgvej 31 2800 Kgs. Lyngby	
Modervirksomhed	Kaalund Holding ApS	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje fast ejendom samt foretage udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør kr. 147.558 mod kr. 287.424 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. -55.681 mod kr. 138.923 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar - 30. juni 2024. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Resultatopgørelse

Note		1/1 - 30/6 2024	1/1 - 31/12 2023
	Bruttofortjeneste	**147.558**	**287.424**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	50.000
1	Personaleomkostninger	0	0
	Driftsresultat	**47.558**	**337.424**
	Andre finansielle indtægter	116	28
2	Øvrige finansielle omkostninger	-118.930	-166.078
	Resultat før skat	**-71.256**	**171.374**
3	Skat af årets resultat	15.575	-32.451
	Årets resultat	**-55.681**	**138.923**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	0	138.923
	Disponeret fra overført resultat	-55.681	0
	Disponeret i alt	**-55.681**	**138.923**

Balance

Aktiver

Note		30/6 2024	31/12 2023
	Anlægsaktiver		
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
5	Investeringsejendomme	6.950.000	7.050.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.950.000	7.050.000
	Anlægsaktiver i alt	**6.950.000**	**7.050.000**
	Omsætningsaktiver		
	Periodeafgrænsningsposter	895	0
	Tilgodehavender i alt	895	0
	Likvide beholdninger	23.667	56.160
	Omsætningsaktiver i alt	**24.562**	**56.160**
	Aktiver i alt	**6.974.562**	**7.106.160**

Balance

Passiver

Note		30/6 2024	31/12 2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.242.553	2.298.233
	Egenkapital i alt	**2.292.553**	**2.348.233**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	416.262	438.151
	Hensatte forpligtelser i alt	**416.262**	**438.151**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.849.112	2.766.005
	Deposita	61.050	61.050
	Gæld til tilknyttede virksomheder	40.190	21.835
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	6.314	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.148.183	1.123.452
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.104.849	3.972.342
6	Kortfristet del af langfristet gæld	132.000	280.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	7.500
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	26.686
	Anden gæld	13.922	33.248
	Periodeafgrænsningsposter	9.976	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	160.898	347.434
	Gældsforpligtelser i alt	**4.265.747**	**4.319.776**
	Passiver i alt	**6.974.562**	**7.106.160**

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	2.298.234	2.348.234
Årets overførte overskud eller underskud	0	-55.681	-55.681
	50.000	**2.242.553**	**2.292.553**

Noter

		1/1 - 30/6 2024	1/1 - 31/12 2023
1.	**Personaleomkostninger**		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	668	1.445
	Andre finansielle omkostninger	118.262	164.633
		118.930	**166.078**
3.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	6.314	26.686
	Årets regulering af udskudt skat	-21.889	5.765
		-15.575	**32.451**
4.	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**		
	Kostpris 1. januar 2024	16.500	16.500
	Kostpris 30. juni 2024	**16.500**	**16.500**
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-16.500	-16.500
	Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	**-16.500**	**-16.500**

Noter

		30/6 2024	31/12 2023
5.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2024	6.950.000	7.050.000
	Kostpris 30. juni 2024	**6.950.000**	**7.050.000**
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	**6.950.000**	**7.050.000**

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Selskabets investeringsejendom består af en boligejendom på 256 kvm, beliggende på Sjælland i Søborg. Der er fastsat et afkastkrav på 4,65 % for boligejendommen.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.
Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Følsomhedsanalyse
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.950 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom, vil dagsværdien falde med 668 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 846 t.kr.

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2024	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.981.112	132.000	2.849.112	2.344.400
Deposita	61.050	0	61.050	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	40.190	0	40.190	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	6.314	0	6.314	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.148.183	0	1.148.183	0
	4.236.849	**132.000**	**4.104.849**	**2.344.400**

Noter

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2024	6.950.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-100.000

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.004 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 6.950 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kaalund Holding ApS, CVR-nr. 37977683, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administationsselskabets regnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaalund Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar - 30. juni 2024. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indreg nes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnska-bet indregnes i ba lancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, repa-rations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende var-meregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til soci-al sikring mv. til selskabets medarbejdere. Gennemsnitligt antal medarbejder er opgjort efter ATP-metoden.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Fi-nansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan hen-føres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambe-skatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virk-somheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skatte-mæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld forde-ling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der af skrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis grup pe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabs mæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterføl gende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skatte pligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrø rende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kaalund Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighe derne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam-beskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anven-delse af aktivet hen holdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avan cer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapita-len.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til anpartshavere, tilknyttede virksomheder 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.