LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Kaalund Ejendomme ApS

Tinevej 14
Mørdrup
3060 Espergærde

CVR-nr. 38 10 49 26

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. juli 2023

Patrick Kaalund Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kaalund Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 10. juli 2023

Direktion

Carsten Petersen direktør	Patrick Kaalund Petersen direktør	Andreas Kaalund Petersen direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Kaalund Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kaalund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. juli 2023

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kaalund Ejendomme ApS Tinevej 14 Mørdrup 3060 Espergærde
	CVR-nr.: 38 10 49 26
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Helsingør
Direktion	Carsten Petersen, direktør Patrick Kaalund Petersen, direktør Andreas Kaalund Petersen, direktør
Revisor	Lindeberg Storm Fischer Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Østerfælled Torv 10, 1. 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligst aktivitet, at eje fast ejendom samt foretage udlejnig heraf.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaalund Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasse.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis
Selskabets ledelse har foretaget ændring af indregning og måling af ejendomme fra kostpris til dagsværdi, fra "Grunde og bygninger" til "Investeringsejendomme", da denne vurderes at give et mere retvisende billede.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2021:

- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 101.

- Balancesummen forøges med t.kr. 2.822.

- Egenkapitalen forøges med t.kr. 2.301.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode,såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv..

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som 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 henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser
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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**235.845**	**268.269**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-4.675	-3.300
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		**231.170**	**264.969**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	-400.000	0
Resultat før finansielle poster		**-168.830**	**264.969**
Finansielle omkostninger	5	-133.511	-38.339
Resultat før skat		**-302.341**	**226.630**
Skat af årets resultat	6	66.158	-50.380
Årets resultat		**-236.183**	**176.250**
Overført resultat		-236.183	176.250
		-236.183	**176.250**

Balance pr. 31. december 2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	7.000.000	7.400.000
Grunde og bygninger	8	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	0	4.675
Materielle anlægsaktiver		**7.000.000**	**7.404.675**
Anlægsaktiver i alt		**7.000.000**	**7.404.675**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.982	23.640
Andre tilgodehavender		48.386	0
Tilgodehavender		**75.368**	**23.640**
Likvide beholdninger		**8.334**	**98.691**
Omsætningsaktiver i alt		**83.702**	**122.331**
Aktiver i alt		**7.083.702**	**7.527.006**

Balance pr. 31. december 2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.159.310	2.395.493
Egenkapital		**2.209.310**	**2.445.493**
Hensættelse til udskudt skat		432.386	521.415
Hensatte forpligtelser i alt		**432.386**	**521.415**
Andre kreditinstitutter		3.044.565	3.174.335
Gæld til tilknyttede virksomheder		34.088	77.321
Anden gæld		1.100.296	1.017.150
Deposita og forudbetalt leje		83.500	83.500
Langfristede gældsforpligtelser	9	**4.262.449**	**4.352.306**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	130.800	130.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.501	17.501
Skyldigt sambeskatningsbidrag		22.871	51.106
Periodeafgrænsningsposter		8.385	8.385
Kortfristede gældsforpligtelser		**179.557**	**207.792**
Gældsforpligtelser i alt		**4.442.006**	**4.560.098**
Passiver i alt		**7.083.702**	**7.527.006**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	2.395.493	2.445.493
Årets resultat	0	-236.183	-236.183
Egenkapital 31. december 2022	**50.000**	**2.159.310**	**2.209.310**

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	4.419.091	4.469.091
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-2.199.848	-2.199.848
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	50.000	2.219.243	2.269.243
Årets resultat	0	176.250	176.250
Egenkapital 31. december 2021	**50.000**	**2.395.493**	**2.445.493**

Noter

		2022	2021
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
2	**Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**		
	Afskrivninger materielle anlægsaktiver	4.675	3.300
		4.675	**3.300**
3	**Oplysning om dagsværdi**		
	Investeringsejendomme		
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	7.400.000	0
	Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	400.000	0
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	7.000.000	7.400.000
4	**Værdireguleringer af investeringsaktiver**		
	Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-400.000	0
	Værdiregulering investeringsejendomme	**-400.000**	**0**
		-400.000	**0**
5	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.980	0
	Andre finansielle omkostninger	130.531	38.339
		133.511	**38.339**
6	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	22.871	51.106
	Årets udskudte skat	-89.029	-726
		-66.158	**50.380**

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	5.034.610
Kostpris 31. december 2022	5.034.610
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	2.365.390
Årets værdireguleringer	-400.000
Værdireguleringer 31. december 2022	1.965.390
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**7.000.000**

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter samt forventede driftsomkostninger. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 4,25%. Ledelsen har anvendt den afkastbaseredemodel.

Ejenommens samlede areal udgør 256 m2 og består af 4 lejligheder. Den årlige leje udgør t.kr. 360. Lejemålene er udlejet til beboelse. Lejlighederne er beliggende på Ærtemarken 18, 2860 Søborg.

Ejendommen er fuldt udlejet pr. balancedagen.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en leje på mellem kr. 1.256 - kr. 1.454 pr m2.

Ejendomsskatter udgør 128 kr. pr. m2, svarende til 9,08% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 50 kr. pr. m2 samt 3,56 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 44 kr. pr. m2, svarende til 3,11% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 39 pr. m2, svarende til 2,78% af lejeindtægterne.

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 4,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,75	4,25	4,75
Dagsværdi	7.920.000	7.000.000	6.275.000
Ændring i dagsværdi	920.000	0	-725.000

8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	5.034.610	16.500
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-5.034.610	0
Kostpris 31. december 2022	0	16.500
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	456.228	11.825
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-456.228	0
Årets afskrivninger	0	4.675
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	16.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**0**	**0**

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	3.305.135	3.175.365	130.800	2.521.365
Gæld til tilknyttede virksomheder	77.321	34.088	0	0
Anden gæld	1.017.150	1.100.296	0	0
Deposita og forudbetalt leje	83.500	83.500	0	0
	4.483.106	**4.393.249**	**130.800**	**2.521.365**

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Kaarlund Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2017 eller senere.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter, t.kr. 3.175, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 7.000.