
Calida Finans ApS

Indiakaj 7, st. mf., 2100 København Ø

Årsrapport for 2018/19 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 20 64 06 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /10 2019

Klaus Ahrenkilde
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Calida Finans ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 8. oktober 2019

Direktion

Klaus Ahrenkilde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Calida Finans ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Calida Finans ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 8. oktober 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

mne15270

Selskabsoplysninger

Selskabet

Calida Finans ApS
Indiakaj 7, st. mf.
2100 København Ø

CVR-nr.: 20 64 06 77
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: København

Direktion

Klaus Ahrenkilde

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		1.086.501	910.415
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-878.802	-825.157
Resultat før finansielle poster		207.699	85.258
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		10.176	19.789
Finansielle indtægter	3	102.717	335.383
Finansielle omkostninger	4	-582.048	-70.812
Resultat før skat		-261.456	369.618
Skat af årets resultat	5	-102.514	-213.172
Årets resultat		-363.970	156.446

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.176	2.634.190
Overført resultat		-374.146	-2.477.744
		-363.970	156.446

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		24.936.345	22.349.957
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		410.788	513.004
Materielle anlægsaktiver	6	25.347.133	22.862.961
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	2.694.366	2.684.190
Andre tilgodehavender		1.234	530.564
Finansielle anlægsaktiver		2.695.600	3.214.754
Anlægsaktiver		28.042.733	26.077.715
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.247	11.113
Periodeafgrænsningsposter		0	10.193
Tilgodehavender		9.247	21.306
Værdipapirer		932.150	1.659.140
Likvide beholdninger		2.931.068	863.371
Omsætningsaktiver		3.872.465	2.543.817
Aktiver		31.915.198	28.621.532

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		130.000	130.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.644.366	2.634.190
Overført resultat		17.472.364	16.146.510
Egenkapital		20.246.730	18.910.700
Hensættelse til udskudt skat	8	10.000	15.000
Hensatte forpligtelser		10.000	15.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.011.333	7.122.585
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.304.777	1.394.627
Langfristede gældsforpligtelser	9	10.316.110	8.517.212
Gæld til realkreditinstitutter	9	572.990	443.548
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	423.963	251.925
Selskabsskat		105.125	224.783
Anden gæld		152.573	151.782
Periodeafgrænsningsposter		87.707	106.582
Kortfristede gældsforpligtelser		1.342.358	1.178.620
Gældsforpligtelser		11.658.468	9.695.832
Passiver		31.915.198	28.621.532
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	130.000	2.634.190	16.146.510	18.910.700
Kapitaltilskud fra moderselskab	0	0	1.700.000	1.700.000
Årets resultat	0	10.176	-374.146	-363.970
Egenkapital 30. juni	130.000	2.644.366	17.472.364	20.246.730

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom og driftsmidler, samt holdingvirksomhed, administration og dermed relateret virksomhed.

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	878.802	809.438
Gevinst og tab ved afhændelse	<u>0</u>	<u>15.719</u>
	<u>878.802</u>	<u>825.157</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>102.717</u>	<u>335.383</u>
	<u>102.717</u>	<u>335.383</u>
4 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	453.160	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	62.627	0
Andre finansielle omkostninger	<u>66.261</u>	<u>70.812</u>
	<u>582.048</u>	<u>70.812</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	107.514	227.172
Årets udskudte skat	<u>-5.000</u>	<u>-14.000</u>
	<u>102.514</u>	<u>213.172</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. juli	24.377.431	1.512.867
Tilgang i årets løb	3.320.974	42.000
Afgang i årets løb	0	-244.642
Kostpris 30. juni	27.698.405	1.310.225
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.027.474	999.863
Årets afskrivninger	734.586	144.216
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-244.642
Ned- og afskrivninger 30. juni	2.762.060	899.437
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	24.936.345	410.788
Afskrives over	7-50 år	5-7 år
	2019 DKK	2018 DKK

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. juli	50.000	50.000
Kostpris 30. juni	50.000	50.000
Værdireguleringer 1. juli	2.634.190	2.614.401
Årets resultat	10.176	19.789
Værdireguleringer 30. juni	2.644.366	2.634.190
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	2.694.366	2.684.190

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet IndiaPark ApS	København	DKK 50.000	100%

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	13.000	18.000
Låneomkostninger	<u>-3.000</u>	<u>-3.000</u>
	<u>10.000</u>	<u>15.000</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.713.654	5.338.786
Mellem 1 og 5 år	2.297.679	1.783.799
Langfristet del	9.011.333	7.122.585
Inden for 1 år	572.990	443.548
	9.584.323	7.566.133
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	907.247	1.012.659
Mellem 1 og 5 år	397.530	381.968
Langfristet del	1.304.777	1.394.627
Inden for 1 år	89.850	105.373
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	334.113	146.552
Kortfristet del	423.963	251.925
	1.728.740	1.646.552

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	21.799.291	16.343.772

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for KAH ApS, CVR-nr. 25 46 35 95, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Der er tinglyst anden hæftelse overfor ejerforeninger med i alt DKK 489.180.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Calida Finans ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

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.

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.

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.

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 en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld 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 gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	7-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter andre tilgodehavender i form af udlån.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.