
Calida Finans ApS

Indiakaj 7, st. mf., 2100 København Ø

Årsrapport for
1. juli 2022 - 30. juni 2023

CVR-nr. 20 64 06 77

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 10/10 2023

Klaus Ahrenkilde
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 10. oktober 2023

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Calida Finans ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 10. oktober 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kenneth Østergaard

statsautoriseret revisor

mne47262

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr: 20 64 06 77

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemstedskommune: København

Direktion

Klaus Ahrenkilde

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		976.919	988.210
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-476.156	-567.782
Resultat før finansielle poster		500.763	420.428
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		26.371	26.249
Finansielle indtægter	3	169.048	5.380
Finansielle omkostninger	4	-244.498	-287.904
Resultat før skat		451.684	164.153
Skat af årets resultat	5	-166.334	-137.844
Årets resultat		285.350	26.309

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	26.371	26.249
Overført resultat	158.979	-1.999.940
	285.350	26.309

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Grunde og bygninger		26.803.956	26.718.908
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		665.244	89.727
Materielle anlægsaktiver	6	27.469.200	26.808.635
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	2.794.664	2.768.293
Andre tilgodehavender		1.234	1.234
Finansielle anlægsaktiver		2.795.898	2.769.527
Anlægsaktiver		30.265.098	29.578.162
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.709	7.257
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		41.463	0
Andre tilgodehavender		4.865	8.961
Tilgodehavender		55.037	16.218
Værdipapirer	8	1.257.678	444.178
Likvide beholdninger		5.884.640	7.037.604
Omsætningsaktiver		7.197.355	7.498.000
Aktiver		37.462.453	37.076.162

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		130.000	130.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.744.664	2.718.293
Overført resultat		18.614.113	17.455.134
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	2.000.000
Egenkapital		21.588.777	22.303.427
Hensættelse til udskudt skat	9	17.500	7.300
Hensatte forpligtelser		17.500	7.300
Gæld til realkreditinstitutter		11.116.673	11.884.315
Gæld til tilknyttede virksomheder		907.247	1.012.659
Langfristede gældsforpligtelser	10	12.023.920	12.896.974
Gæld til realkreditinstitutter	10	767.637	765.027
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.580.609	629.663
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		153.558	151.100
Anden gæld		256.970	240.930
Periodeafgrænsningsposter		73.482	81.741
Kortfristede gældsforpligtelser		3.832.256	1.868.461
Gældsforpligtelser		15.856.176	14.765.435
Passiver		37.462.453	37.076.162
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	130.000	2.718.293	17.455.134	2.000.000	22.303.427
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Tilskud fra koncern	0	0	1.000.000	0	1.000.000
Årets resultat	0	26.371	158.979	100.000	285.350
Egenkapital 30. juni	130.000	2.744.664	18.614.113	100.000	21.588.777

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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

<u>476.156</u>	<u>567.782</u>
<u>476.156</u>	<u>567.782</u>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

3. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

<u>169.048</u>	<u>5.380</u>
<u>169.048</u>	<u>5.380</u>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

<u>51.528</u>	<u>53.309</u>
<u>192.970</u>	<u>234.595</u>
<u>244.498</u>	<u>287.904</u>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

<u>156.134</u>	<u>151.844</u>
<u>10.200</u>	<u>-14.000</u>
<u>166.334</u>	<u>137.844</u>

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	30.989.362	942.142
Tilgang i årets løb	415.540	721.180
Kostpris 30. juni	<u>31.404.902</u>	<u>1.663.322</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	4.270.454	852.415
Årets afskrivninger	330.492	145.663
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>4.600.946</u>	<u>998.078</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>26.803.956</u>	<u>665.244</u>
Afskrives over	7-50 år	5-7 år
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK

7. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. juli	50.000	50.000
Kostpris 30. juni	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Værdireguleringer 1. juli	2.718.293	2.692.044
Årets resultat	26.371	26.249
Værdireguleringer 30. juni	<u>2.744.664</u>	<u>2.718.293</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>2.794.664</u>	<u>2.768.293</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Ejendomsselskabet IndiaPark ApS	København	DKK 50.000	100%

Noter til årsregnskabet

8. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 30. juni
	DKK	DKK
Børsnoterede aktier	156.679	1.257.678
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK

9. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. juli	7.300	21.300
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	10.200	-14.000
Hensættelse til udskudt skat 30. juni	17.500	7.300

10. 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:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.019.144	8.797.691
Mellem 1 og 5 år	3.097.529	3.086.624
Langfristet del	11.116.673	11.884.315
Inden for 1 år	767.637	765.027
	11.884.310	12.649.342
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	564.535
Mellem 1 og 5 år	907.247	448.124
Langfristet del	907.247	1.012.659
Inden for 1 år	105.412	101.286
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	2.475.197	528.377
Kortfristet del	2.580.609	629.663
	3.487.856	1.642.322

Noter til årsregnskabet

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	24.856.292	24.596.851
---	------------	------------

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Der er tinglyst anden hæftelse overfor ejerforeninger med i alt DKK 514.180.

Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Calida Finans ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 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.

Resultatopgørelse

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.

Noter til årsregnskabet

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, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets danske datter- og modervirksomhed. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 skatteforpligtelser 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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