

KALMO ApS
Skolebakken 20, 6000 Kolding

CVR-nr. 21 77 44 72

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2019.

Nils-Erik Kallmayer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for KALMO ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. november 2019

Direktion

Nils-Erik Kallmayer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i KALMO ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KALMO ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Kolding, den 28. november 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Konrad Jensen-Dahm

statsautoriseret revisor
mne34321

Selskabsoplysninger

Selskabet

KALMO ApS
Skolebakken 20
6000 Kolding

CVR-nr.: 21 77 44 72
Stiftet: 15. juni 1999
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Nils-Erik Kallmayer

Revisor

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Birkemose Allé 39, 1. sal
6000 Kolding

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KALMO 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.

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 lejeindtægter, omkostninger vedrørende drift af ejendomme samt omkostninger til salg og administration.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastsat for de enkelte ejendomme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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.

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 ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KALMO ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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 nettorealisationseværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste	156.318	553.058
Andre finansielle indtægter	3.291	3.158
2 Øvrige finansielle omkostninger	-75.194	-77.711
Resultat før skat	84.415	478.505
Skat af årets resultat	-19.343	-106.073
Årets resultat	65.072	372.432
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	65.072	372.432
Disponeret i alt	65.072	372.432

Balance 30. juni

Aktiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	8.859.792	8.859.792
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.859.792</u>	<u>8.859.792</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.859.792</u>	<u>8.859.792</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.250	2.250
Tilgodehavende selskabsskat	8.219	0
Tilgodehavender i alt	<u>10.469</u>	<u>2.250</u>
Likvide beholdninger	<u>1.095.933</u>	<u>1.299.985</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.106.402</u>	<u>1.302.235</u>
Aktiver i alt	<u>9.966.194</u>	<u>10.162.027</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.111.212	4.046.140
Egenkapital i alt	4.236.212	4.171.140
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.173.097	1.145.535
Hensatte forpligtelser i alt	1.173.097	1.145.535
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.359.845	3.557.611
Deposita	91.800	118.800
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.451.645	3.676.411
4 Kortfristet del af langfristet gæld	195.600	194.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.236	16.236
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	616.407	529.925
Selskabsskat	0	63.693
Anden gæld	263.997	352.487
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.105.240	1.168.941
Gældsforpligtelser i alt	4.556.885	4.845.352
Passiver i alt	9.966.194	10.162.027

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsvirksomhed samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	22.789	19.136
Andre finansielle omkostninger	52.405	58.575
	75.194	77.711

3. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme er beregnet til 8,5%

En ændring af afkastkrav med +/- 0,5 % vil hhv. reducere dagsværdien med 495 t.kr. og forøge dagsværdien med 557 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

4. Kortfristet del af langfristet gæld

	Gæld i alt 30/6 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.555.445	195.600	3.359.845	2.507.860
Deposita	91.800	0	91.800	0
	3.647.245	195.600	3.451.645	2.507.860

Noter

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.555 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 8.860 t.kr.

6. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NEKAL ApS, CVR-nr. 29 92 41 47 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.