

Calentegaarden ApS

c/o Von Wowern Ejendomsadministration ApS, Vestergade 72, Purhus, 8990 Fårup

CVR-nr. 27 39 09 94

Årsrapport

1. maj 2021 - 30. april 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2022.

Ivan Valbjørn Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Calentegaarden 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. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårup, den 6. oktober 2022

Direktion

Ivan Valbjørn Poulsen
Direktør

Bestyrelse

Dorthe Norup Poulsen

Stine Norup Reenberg

Thomas Sandberg Poulsen

Rasmus Valbjørn Søndergaard

Ivan Valbjørn Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Calentegaarden ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Calentegaarden ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet”. 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 årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers SØ, den 6. oktober 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist
statsautoriseret revisor
mne31400

Selskabsoplysninger

Selskabet	Calentegaarden ApS c/o Von Wowern Ejendomsadministration ApS Vestergade 72, Purhus 8990 Fårup CVR-nr.: 27 39 09 94 Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Bestyrelse	Dorthe Norup Poulsen, Dexter Gordons Vej 59, 2450 København SV Stine Norup Reenberg, Ullerupsgade 9, 1673 København V Thomas Sandberg Poulsen, Laurentiigade 1 D, 8900 Randers C Rasmus Valbjørn Søndergaard, Den Gamle Skolesti 22, 8541 Skødstrup Ivan Valbjørn Poulsen, Sandgade 12, 8900 Randers C
Direktion	Ivan Valbjørn Poulsen, Sandgade 12, 8900 Randers C, Direktør
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelser	Spar Nord Bank Nykredit Bank
Dattervirksomheder	T.P. Finans, Randers ApS, Randers Rist ApS, Randers I.P. Ejendomme ApS, Randers Ejendomsselskabet Mulnæs ApS, Randers I.P. Ejendomme II ApS, Randers
Kapitalinteresse	I & I Ejendomme II ApS, Randers

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed forbundet med indregning og måling af selskabets andre tilgodehavender, i alt t.kr. 381. Tilgodehavendet er indregnet til nedskreven værdi. Værdien er afhængig af en tilfredsstillende udvikling hos debitor vedr. golfbane projekt i Alanya.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.836 t.kr. mod 1.976 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.547 t.kr. mod 3.155 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici

Ejendomsmarkedet

I selskabets værdiansættelse af investeringsejendommen er der knyttet særlige risici. Indregning og måling af investeringsejendommen hænger sammen med de underliggende faktorer såsom, udvikling i ejendomspriser, udvikling i lejeniveauet, lokaleforhold mht. udlejning af erhvervslejemål, renteniveauet samt konjunktoren i øvrigt for ejendomsmarkedet.

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 18.305 t.kr. Renteswappen løber kun en del af lånets løbetid.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	1.835.876	1.975.682
Værdiregulering af investeringsejendomme	-851.860	20.000
Resultat før finansielle poster	984.016	1.995.682
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.051.763	1.264.850
Indtægter af kapitalinteresser	367.824	171.001
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	223.751	215.172
Andre finansielle indtægter	1.308.008	424.600
Nedskrivning af finansielle aktiver	-287.543	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-725.108	-428.305
Resultat før skat	5.922.711	3.643.000
Skat af årets resultat	-375.349	-488.046
Årets resultat	5.547.362	3.154.954
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.419.587	1.285.177
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	0	869.777
Disponeret fra overført resultat	-872.225	0
Disponeret i alt	5.547.362	3.154.954

Balance 30. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	33.250.000	34.010.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.250.000</u>	<u>34.010.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.403.077	8.079.738
5 Kapitalinteresse	1.950.411	1.565.447
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	999.466	161.100
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.352.954</u>	<u>9.806.285</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>47.602.954</u>	<u>43.816.285</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	65.600	65.600
Varebeholdninger i alt	<u>65.600</u>	<u>65.600</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	49.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.966.426	12.170.431
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.997.608	3.137.608
Tilgodehavende selskabsskat	0	2.770
Andre tilgodehavender	804.591	646.709
Periodeafgrænsningsposter	30.470	42.071
Tilgodehavender i alt	<u>15.799.095</u>	<u>16.049.089</u>
Likvide beholdninger	1.193.420	659.213
Omsætningsaktiver i alt	<u>17.058.115</u>	<u>16.773.902</u>
Aktiver i alt	<u>64.661.069</u>	<u>60.590.187</u>

Balance 30. april

Passiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.863.837	8.444.250
Overført resultat	17.572.399	17.444.624
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt	<u>31.561.236</u>	<u>27.013.874</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.768.232	6.939.581
Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.768.232</u>	<u>6.939.581</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	17.578.990	17.988.671
8 Deposita	535.121	578.520
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.114.111</u>	<u>18.567.191</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	680.000	240.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.289.377	5.504.966
Skyldig sambeskatningsbidrag	543.928	428.164
Anden gæld	704.185	1.896.411
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.217.490</u>	<u>8.069.541</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>26.331.601</u>	<u>26.636.732</u>
Passiver i alt	<u>64.661.069</u>	<u>60.590.187</u>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		
11 Finansielle risici		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført re- sultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2020	125.000	7.159.073	16.574.847	1.500.000	25.358.920
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	1.000.000	1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	869.777	0	869.777
Resultatandel	0	1.285.177	0	0	1.285.177
Egenkapital 1. maj 2021	125.000	8.444.250	17.444.624	1.000.000	27.013.874
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	2.000.000	2.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-872.225	0	-872.225
Resultatandel	0	4.419.587	0	0	4.419.587
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.000.000	0	1.000.000
Udloddet udbytte	0	-1.000.000	0	0	-1.000.000
	125.000	11.863.837	17.572.399	2.000.000	31.561.236

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets andre tilgodehavender, i alt t.kr. 381. Usikkerheden er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	106.881	107.355
Andre finansielle omkostninger	<u>618.227</u>	<u>320.950</u>
	<u>725.108</u>	<u>428.305</u>

	<u>30/4 2022</u>	<u>30/4 2021</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2021	10.958.500	10.958.500
Tilgang i årets løb	<u>91.860</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2022	<u>11.050.360</u>	<u>10.958.500</u>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2021	23.051.500	23.031.500
Årets regulering til dagsværdi	<u>-851.860</u>	<u>20.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. april 2022	<u>22.199.640</u>	<u>23.051.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	<u>33.250.000</u>	<u>34.010.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat til 6,5%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>30/4 2022</u>	<u>30/4 2021</u>
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2021	1.160.935	715.934
Tilgang i årets løb	26.400	445.001
Afgang i årets løb	<u>-425.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2022	<u>762.335</u>	<u>1.160.935</u>
Opskrivninger 1. maj 2021	6.918.803	5.645.383
Korrektion af tidligere opskrivning	-17.140	8.570
Årets resultat efter skat	4.051.763	1.264.850
Udbytte	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. april 2022	<u>9.953.426</u>	<u>6.918.803</u>
Modregnet i tilgodehavender	<u>687.316</u>	<u>0</u>
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	<u>687.316</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	<u>11.403.077</u>	<u>8.079.738</u>
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
T.P. Finans, Randers ApS	Randers	100 %
Rist ApS	Randers	100 %
I.P. Ejendomme ApS	Randers	100 %
Ejendomsselskabet Mulnæs ApS	Randers	51 %
I.P. Ejendomme II ApS	Randers	88 %

Noter

	30/4 2022	30/4 2021
5. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. maj 2021	40.000	60.000
Afgang i årets løb	0	-20.000
Kostpris 30. april 2022	40.000	40.000
Opskrivninger 1. maj 2021	1.525.447	1.363.016
Korrektion af tidligere opskrivning	17.140	0
Årets resultat efter skat	367.824	171.001
Årets tilbageførsler på afgang	0	-8.570
Opskrivninger 30. april 2022	1.910.411	1.525.447
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	1.950.411	1.565.447
Kapitalinteresse:		
	Hjemsted	Ejerandel
I & I Ejendomme II ApS	Randers	50 %
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. maj 2021	161.100	161.100
Tilgang i årets løb	999.366	0
Kursværdi 30. april 2022	1.160.466	161.100
Årets nedskrivninger	-161.000	0
Nedskrivninger 30. april 2022	-161.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	999.466	161.100
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.258.990	18.228.671
Heraf forfalder inden for 1 år	-680.000	-240.000
	17.578.990	17.988.671
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	14.050.000	17.125.000

Noter

	<u>30/4 2022</u>	<u>30/4 2021</u>
8. Deposita		
Deposita i alt	535.121	578.520
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>535.121</u>	<u>578.520</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>535.121</u>	<u>578.520</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.305 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 33.250 t.kr.

Til sikkerhed for dækning af fællesudgifter i ejerforening har selskabet stillet pant på nominelt 200 t.kr. Pantet omfatter ovenstående grunde og bygninger.

10. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med I. P. Invest. Randers A/S, CVR-nr. 63633828, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af regnskabet for administrationselskabet, hvortil vi henviser.

11. Finansielle risici**Renterisici**

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 18.305 t.kr. Renteswappen løber kun en del af lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes under finansielle indtægter/omkostninger, da den ikke anses som effektiv sikring af prioritetsgælden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Calentegaarden 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.

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 og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgsspris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse i forhold til kostpris.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 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 vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Calentegaarden ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer 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 egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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