



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Østre Havnevej 2, 2. sal  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KALINK EJENDOMME APS**  
**LINDEKILDEVEJ 80, 5762 VESTER SKERNINGE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. april 2024

---

Kristian Møller Albertsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KaLink Ejendomme ApS Lindekildevej 80 5762 Vester Skerninge
	CVR-nr.: 30 60 93 44 Stiftet: 4. juni 2007 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kristian Møller Albertsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Mageløs 2 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for KaLink Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 2. april 2024

Direktion:

---

Kristian Møller Albertsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i KaLink Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KaLink Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Svendborg, den 2. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41313

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.014.499</b>	<b>1.095.366</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-44.000	-153.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>970.499</b>	<b>942.366</b>
Andre finansielle indtægter.....	1, 2	806.947	6.928
Øvrige finansielle omkostninger.....		-355.719	-211.185
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.421.727</b>	<b>738.109</b>
Skat af årets resultat.....	3	-314.386	-166.066
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.107.341</b>	<b>572.043</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		707.341	172.043
<b>I ALT</b> .....		<b>1.107.341</b>	<b>572.043</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		18.008.000	18.052.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	18.008.000	18.052.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.008.000</b>	<b>18.052.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		77.682	111.239
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		392.066	536.120
Andre tilgodehavender.....		16.271	20.462
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>486.019</b>	<b>667.821</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>102.369</b>	<b>152.604</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>588.388</b>	<b>820.425</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>18.596.388</b>	<b>18.872.425</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		8.129.866	7.422.524
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	400.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.654.866</b>	<b>7.947.524</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		2.230.732	2.145.115
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.230.732</b>	<b>2.145.115</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.647.303	7.635.178
Deposita.....		315.366	332.316
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>6.962.669</b>	<b>7.967.494</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		377.000	497.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.235	92.050
Selskabsskat.....		228.769	89.463
Anden gæld.....		107.117	133.779
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>748.121</b>	<b>812.292</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.710.790</b>	<b>8.779.786</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>18.596.388</b>	<b>18.872.425</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	7.422.525	400.000	7.947.525
Forslag til resultatdisponering.....		707.341	400.000	1.107.341
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-400.000	-400.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>8.129.866</b>	<b>400.000</b>	<b>8.654.866</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	5.159	6.928	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	801.788	0	
	<b>806.947</b>	<b>6.928</b>	
<b>Særlige poster</b>			<b>2</b>
Andre finansielle indtægter			
Kursgevinst ved låneomlægning.....	801.460	0	
	<b>801.460</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	228.769	89.463	
Regulering af udskudt skat.....	85.617	76.603	
	<b>314.386</b>	<b>166.066</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		19.022.483	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>19.022.483</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-970.483	
Årets værdireguleringer.....		-44.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>-1.014.483</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>18.008.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Ejendomme med bolig og erhvervs/industri- butiksejemål	Ejendomme med erhvervs/industri- lejemål	
Dagsværdi 31. december 2023.....	5.138.000	12.870.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-50.000	6.000	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Ejendommene består af udlejningsejendomme der primært udlejes til erhverv dog med enkelte beboelseslejemål. 5 af ejendommene er beliggende i Svendborg Kommune og 1 ejendom er beliggende i Faaborg-Midtfyn Kommune.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige afkast udgør 1.331 tkr. samlet for alle ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 238 kr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 558 tkr.

Ved beregningen er anvendt en afkastsats på 7,0% til 8,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen samt ejendommenes beliggenhed mv. Den gennemsnitlige afkastsats er på 7,5%.

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.024.303	377.000	5.168.300	8.132.178
Deposita.....	315.366	0	315.366	332.316
	<b>7.339.669</b>	<b>377.000</b>	<b>5.483.666</b>	<b>8.464.494</b>

#### Eventualposter mv.

6

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.

Selskabet har til fordel for kreditinsitut afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KaLink Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 18.008 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 9.613 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 18.008 tkr. Heraf er ejerpantebreve på i alt 9.613 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld. Pantebrevene ligger tillige til sikkerhed for tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.

2023

2022

**Medarbejderforhold**

8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KaLink Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

### Skyldig skat 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.