

Årsrapport 2018

CVR-nr. 38 65 26 72

Kaluca Ejendomme ApS

Nørholmvej 19

7400 Herning

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2019.

Charlotte Pajbjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Kalucca Ejendomme 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. februar 2019

Direktion

Charlotte Pajbjerg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Kalucca Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kalucca Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 revisors 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.

Glostrup, den 6. februar 20196. februar 2019

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne3644

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kaluca Ejendomme ApS Nørholmvej 19 7400 Herning
	CVR-nr.: 38 65 26 72
	Stiftet: 19. maj 2017
	Hjemsted: Herning Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Direktion	Charlotte Pajbjerg
Revisor	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Danske Andelskassers Bank
Modervirksomhed	Kaluca Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 80.453 kr. mod 4.185 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kalucca Ejendomme 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 samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og investeringsejendomme.

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

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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen er baseret på en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes 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".

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".

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 Kalucca Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter 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.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2018</u>	<u>19/5 - 31/12 2017</u>
Bruttofortjeneste	222.432	77.160
Værdiregulering af investeringsejendomme	59.030	0
Andre finansielle indtægter	0	10
Øvrige finansielle omkostninger	-178.316	-71.804
Resultat før skat	103.146	5.366
1 Skat af årets resultat	-22.693	-1.181
Årets resultat	80.453	4.185
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	80.453	4.185
Disponeret i alt	80.453	4.185

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	5.350.000	5.290.970
Materielle anlægsaktiver i alt	5.350.000	5.290.970
Anlægsaktiver i alt	5.350.000	5.290.970
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	0	45.805
Omsætningsaktiver i alt	0	45.805
Aktiver i alt	5.350.000	5.336.775

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	50.000	50.000
4 Overført resultat	84.638	4.185
Egenkapital i alt	134.638	54.185
Hensatte forpligtelser		
5 Hensættelser til udskudt skat	12.987	0
Hensatte forpligtelser i alt	12.987	0
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	3.864.595	3.929.463
6 Deposita	72.000	72.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.936.595	4.001.463
6 Kortfristet del af langfristet gæld	67.767	66.337
Gæld til pengeinstitutter	12.352	585.430
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.149.161	603.860
Anden gæld	36.500	25.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.265.780	1.281.127
Gældsforpligtelser i alt	5.202.375	5.282.590
Passiver i alt	5.350.000	5.336.775
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>1/1 - 31/12 2018</u>	<u>19/5 - 31/12 2017</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	9.706	1.181
Årets regulering af udskudt skat	12.987	0
	<u>22.693</u>	<u>1.181</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	5.290.970	0
Tilgang i årets løb	0	5.290.970
Kostpris 31. december 2018	<u>5.290.970</u>	<u>5.290.970</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	0	0
Årets regulering til dagsværdi	59.030	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>59.030</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>5.350.000</u>	<u>5.290.970</u>

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model.

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.

Ved fastsættelse af dagsværdien (bogført værdi) ud fra en afkastbaseret model er følgende afkastprocent lagt til grund: 4,5 %.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
4. Overført resultat				
Årets overførte overskud eller underskud	84.638	4.185		
	<u>84.638</u>	<u>4.185</u>		
5. Hensættelser til udskudt skat				
Udskudt skat af årets resultat	12.987	0		
	<u>12.987</u>	<u>0</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	12.987	0		
	<u>12.987</u>	<u>0</u>		
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u> første år	<u>Restgæld</u> efter 5 år	<u>Gæld i alt</u> 31/12 2018	<u>Gæld i alt</u> 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	67.767	3.648.882	3.932.362	3.995.800
Deposita	0	72.000	72.000	72.000
	<u>67.767</u>	<u>3.720.882</u>	<u>4.004.362</u>	<u>4.067.800</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.932 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.350 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kalucca Holding ApS, CVR-nr. 35 41 64 39, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.