

**Kaluca Ejendomme ApS**  
Nørholmvej 19, 7400 Herning

**CVR-nr. 38 65 26 72**

**Årsrapport**

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2021

---

Charlotte Pajbjerg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. februar 2021

**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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Herning, den 15. februar 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor  
mne32848

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kaluca Ejendomme ApS Nørholmvej 19 7400 Herning
	CVR-nr.: 38 65 26 72
	Stiftet: 19. maj 2017
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Charlotte Pajbjerg
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Andelskassers Bank
<b>Modervirksomhed</b>	Kaluca Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i udlejning af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 344 t.kr. mod 286 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 277 t.kr. mod 108 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## 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.

### 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 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 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 ejendommenes 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 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.

### 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 Kalucca Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>343.987</b>	<b>286.313</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	194.680	150.000
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-183.480</u>	<u>-297.340</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>355.187</b>	<b>138.973</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-78.123</u>	<u>-30.574</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>277.064</u></b>	<b><u>108.399</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>277.064</u>	<u>108.399</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>277.064</u></b>	<b><u>108.399</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	10.913.350	5.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.913.350</u>	<u>5.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>10.913.350</b></u>	<u><b>5.500.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>31.004</u>	<u>101.500</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>31.004</b></u>	<u><b>101.500</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>10.944.354</b></u>	<u><b>5.601.500</b></u>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.620.101	193.037
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.670.101</b>	<b>243.037</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	88.816	43.561
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>88.816</b>	<b>43.561</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	7.552.209	4.023.631
4 Deposita	100.050	72.450
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.652.259	4.096.081
Kortfristet del af langfristet gæld	183.410	71.621
Gæld til pengeinstitutter	362.050	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	897.558	1.100.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	35.310	0
Anden gæld	44.850	37.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.533.178	1.218.821
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.185.437</b>	<b>5.314.902</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.944.354</b>	<b>5.601.500</b>

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6 **Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	84.638	134.638
Årets overførte overskud eller underskud	0	108.399	108.399
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	193.037	243.037
Årets overførte overskud eller underskud	0	277.064	277.064
Koncerntilskud	0	1.150.000	1.150.000
	<b>50.000</b>	<b>1.620.101</b>	<b>1.670.101</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	35.310	0
Årets regulering af udskudt skat	45.255	30.574
Regulering af tidligere års skat	<u>-2.442</u>	<u>0</u>
	<b><u>78.123</u></b>	<b><u>30.574</u></b>
<b>2. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	5.290.970	5.290.970
Tilgang i årets løb	<u>5.218.670</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>10.509.640</u></b>	<b><u>5.290.970</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	209.030	59.030
Årets regulering til dagsværdi	<u>194.680</u>	<u>150.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>403.710</u></b>	<b><u>209.030</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>10.913.350</u></b>	<b><u>5.500.000</u></b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af dagsværdien (bogført værdi) ud fra en afkastbaseret model er følgende afkastprocent lagt til grund: 4,25 %.

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.735.619	4.095.252
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-183.410</u>	<u>-71.621</u>
	<b><u>7.552.209</u></b>	<b><u>4.023.631</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.865.275</u>	<u>3.804.808</u>
<b>4. Deposita</b>		
Deposita i alt	100.050	72.450
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>100.050</u></b>	<b><u>72.450</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>100.050</u>	<u>72.450</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.736 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10.913 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kalucca Holding ApS, CVR-nr. 35416439 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.