

Kaluca Ejendomme ApS
Nørholmvej 19, 7400 Herning

CVR-nr. 38 65 26 72
Company reg. no. 38 65 26 72

Årsrapport
Annual report
2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2024
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 31 January 2024.

Charlotte Pajbjerg
Dirigent
Chairman of the meeting

Notes to users of the English version of this document:

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, IAS/IFRS English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side
	<u>Page</u>
Påtegninger	
Reports	
Ledespåtegning	1
Management's statement	
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Practitioner's compilation report	
Ledelsesberetning	
Management's review	
Selskabsoplysninger	4
Company information	
Ledelsesberetning	5
Management's review	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Financial statements 1 January - 31 December 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Accounting policies	
Resultatopgørelse	13
Income statement	
Balance	14
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	17
Statement of changes in equity	
Noter	18
Notes	

Ledelsespåtegning

Management's statement

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Kalucca Ejendomme ApS.

Today, the Managing Director has approved the annual report of Kalucca Ejendomme ApS for the financial year 2023.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

I consider the chosen accounting policy to be appropriate, and in my opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

The Managing Director consider the conditions for audit exemption of the 2023 financial statements to be met.

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

Further, in my opinion, the Management's review gives a true and fair review of the matters discussed in the Management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the annual report be approved at the Annual General Meeting.

Herning, den 31. januar 2024
Herning, 31 January 2024

Direktion
Managing Director

Charlotte Pajbjerg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Practitioner's compilation report

Til kapitalejerne i Kalucca Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kalucca Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 Deres ansvar.

To the Shareholders of Kalucca Ejendomme ApS

We have compiled the financial statements of Kalucca Ejendomme ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023 based on the company's bookkeeping and on information you have provided.

These financial statements comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes.

We performed this compilation engagement in accordance with International Standard on Related Services 4410 (Revised), Compilation Engagements.

We have applied our expertise in accounting and financial reporting to assist Management in the preparation and presentation of these financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant requirements under the Danish Act on Approved Auditors and Audit Firms and International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) including principles of integrity, objectivity, professional competence and due care.

These financial statements and the accuracy and completeness of the information used to compile them are your responsibility.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Practitioner's compilation report

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.

Since a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information you provided to us to compile these financial statements. Accordingly, we do not express an audit opinion or a review conclusion on whether these financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Herning, den 31. januar 2024
Herning, 31 January 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
State Authorised Public Accountants
CVR-nr. 15 80 77 76
Company reg. no. 15 80 77 76

Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne32848

Selskabsoplysninger

Company information

Selskabet The company	Kaluca Ejendomme ApS Nørholmvej 19 7400 Herning
	CVR-nr.: 38 65 26 72 Company reg. no.
	Stiftet: 19. maj 2017 Established: 19 May 2017
	Hjemsted: Herning Domicile:
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december Financial year: 1 January - 31 December
Direktion Managing Director	Charlotte Pajbjerg
Revisor Auditors	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse Bankers	Sparekassen Danmark
Modervirksomhed Parent company	Kaluca Holding ApS

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af investeringsejendomme

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 348 t.kr. mod 337 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 237 t.kr. mod 631 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Description of key activities of the company

Key activities of the company is leasing of investment properties.

Development in activities and financial matters

The gross profit for the year totals DKK 348.000 against DKK 337.000 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK 237.000 against DKK 631.000 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Kalucca Ejendomme ApS er af lagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

The annual report for Kalucca Ejendomme ApS has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

The accounting policies are unchanged from last year, and the annual report is presented in DKK.

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.

Recognition and measurement in general

Income is recognised in the income statement concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs are recognised in the income statement, including depreciations amortisations, write-downs for impairment, provisions, and reversals due to changes in estimated amounts previously recognised in the income statement.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Assets are recognised in the statement of financial position when it seems probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be reliably measured.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Liabilities are recognised in the statement of financial position when it is seems probable that future economic benefits will flow out of the company and the value of the liability can be reliably measured.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Assets and liabilities are measured at cost at the initial recognition. Hereafter, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Upon recognition and measurement, allowances are made for such predictable losses and risks which may arise prior to the presentation of the annual report and concern matters that exist on the reporting date.

Resultatopgørelsen

Income statement

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Gross profit

Gross profit comprises the leasing income and external costs.

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

Lease income comprises income from the lease of property and from overhead costs collected and is recognised in the income statement for the period relating to the lease payment. Income from the heating account is recognised in the statement of financial position as a balance with lessees.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Other operating income comprises items of a secondary nature as regards the principal activities of the enterprise, including profit from the disposal of intangible and tangible assets, operating loss and conflict compensation as well as salary reimbursements received. Compensation is recognized when it is overwhelmingly probable that the company will receive the compensation.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og investeringsejendomme.

Other external expenses comprise expenses incurred for administration and investment property.

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.

Expenses concerning investment properties comprise operating expenses, repair and maintenance expenses, taxes, charges, and other expenses. Expenses concerning the heating accounts are recognised in the statement of financial position as a balance with lessees.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 finansiell 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 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).

Value adjustment of investment property

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and profit or loss from the disposal of properties.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses, financial expenses from financial leasing, realised and unrealised capital gains and losses relating to securities, debt and transactions in foreign currency, amortisation of financial assets and liabilities as well as surcharges and reimbursements under the advance tax scheme, etc.

Tax on net profit or loss for the year

Tax for the year comprises the current income tax for the year and changes in deferred tax and is recognised in the income statement with the share attributable to the net profit or loss for the year and directly in equity with the share attributable to entries directly in equity.

The company is subject to Danish rules on compulsory joint taxation of Danish group enterprises.

The current Danish income tax is allocated among the jointly taxed companies proportional to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Statement of financial position

Investment properties

At the initial recognition, investment properties are measured at cost, comprising the cost price of the property and any directly related costs.

Investment properties are subsequently measured at fair value, corresponding to the amount for which the individual property is estimated to be able to sell for on the balance sheet date to an independent buyer. The fair value is calculated using a return-based model based on the budgeted net earnings for the following year, restated according to normal earnings and by applying a required rate of return reflecting the market's actual required rate of return of similar properties. The value is adjusted for factors that are not reflected in normalized earnings, such as actual rent loss due to vacancy, major refurbishment work, etc. Compared to the latest financial year, the methods of measurement used have not been changed.

Costs adding new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition, thereby improving the future return on the property, are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognized in the income statement under the item ”Costs concerning investment property”.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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 investerings-ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuelle skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

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”.

Like other property, plant, and equipment except for land, investment property has a limited economic life. The impairment taking place concurrently with the ageing of the investment property is reflected in the continuing measurement of the investment property at fair value. Therefore, no systematic depreciations are made over the useful life of the investment property.

Value adjustments are recognized in the income statement under the item ”Value adjustments of property”.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at bank and on hand.

Income tax and deferred tax

Current tax liabilities and current tax receivable are recognised in the statement of financial position as calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax of previous years' taxable income and for tax paid on account.

The company is jointly taxed with consolidated Danish companies. The current corporate income tax is distributed between the jointly taxed companies in proportion to their taxable income and with full distribution with reimbursement as to tax losses. The jointly taxed companies are comprised by the Danish tax prepayment scheme.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the statement of financial position as ”Income tax receivable” or ”Income tax payable”.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kalucca Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

According to the rules of joint taxation, Kalucca Ejendomme ApS is proportionally liable to pay the Danish tax authorities the total income tax, including withholding tax on interest, royalties, and dividends, arising from the jointly taxed group of companies.

Deferred tax is measured on the basis of temporary differences in assets and liabilities with a focus on the statement of financial position. Deferred tax is measured at net realisable value.

Adjustments take place in relation to deferred tax concerning elimination of unrealised intercompany gains and losses.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation prevailing in the respective countries on the reporting date when the deferred tax is expected to be released as current tax. Changes in deferred tax due to changed tax rates are recognised in the income statement, except for items included directly in the equity.

Deferred tax assets, including the tax value of tax losses allowed for carryforward, are recognised at the value at which they are expected to be realisable, either by settlement against tax of future earnings or by set-off in deferred tax liabilities within the same legal tax unit. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Liabilities other than provisions

Mortgage loans and bank loans are thus measured at amortised cost which, for cash loans, corresponds to the outstanding payables. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding payable calculated as the underlying cash value at the date of borrowing, adjusted by amortisation of the market value on the date of the borrowing effectuated over the repayment period.

Other liabilities concerning payables to suppliers, group enterprises, and other payables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		
Gross profit	348.205	337.270
Værdiregulering af investeringsejendomme		
Value adjustment of investment property	-280.000	404.109
Andre finansielle indtægter		
Other financial income	473.248	307.249
Øvrige finansielle omkostninger		
Other financial expenses	-238.131	-245.637
Resultat før skat		
Pre-tax net profit or loss	303.322	802.991
1 Skat af årets resultat		
Tax on net profit or loss for the year	-66.726	-172.251
Årets resultat		
Net profit or loss for the year	236.596	630.740
Forslag til resultatdisponering:		
Proposed distribution of net profit:		
Overføres til overført resultat		
Transferred to retained earnings	236.596	630.740
Disponeret i alt		
Total allocations and transfers	236.596	630.740

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver		
Assets		
Anlægsaktiver		
Non-current assets		
2 Investeringsejendomme		
Investment properties	8.970.000	9.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt		
Total property, plant, and equipment	8.970.000	9.250.000
Anlægsaktiver i alt		
Total non-current assets	8.970.000	9.250.000
Omsætningsaktiver		
Current assets		
Likvide beholdninger		
Cash and cash equivalents	30.639	52.289
Omsætningsaktiver i alt		
Total current assets	30.639	52.289
Aktiver i alt		
Total assets	9.000.639	9.302.289

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Passiver		
Equity and liabilities		
Egenkapital		
Equity		
Virksomhedskapital		
Contributed capital	50.000	50.000
Overført resultat		
Retained earnings	5.381.666	3.945.070
Egenkapital i alt		
Total equity	5.431.666	3.995.070
Hensatte forpligtelser		
Provisions		
Hensættelser til udskudt skat		
Provisions for deferred tax	236.216	297.816
Hensatte forpligtelser i alt		
Total provisions	236.216	297.816
Gældsforpligtelser		
Liabilities other than provisions		
3 Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage debt	2.784.417	4.436.309
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Total long term liabilities other than provisions	2.784.417	4.436.309

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver		
Equity and liabilities		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
Kortfristet del af langfristet gæld		
Current portion of long term liabilities	64.178	71.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Trade payables	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Payables to group enterprises	164.770	56.208
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		
Income tax payable to group enterprises	128.326	166.562
Anden gæld		
Other payables	181.066	268.699
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
Total short term liabilities other than provisions	<u>548.340</u>	<u>573.094</u>
Gældsforpligtelser i alt		
Total liabilities other than provisions	<u>3.332.757</u>	<u>5.009.403</u>
Passiver i alt		
Total equity and liabilities	<u>9.000.639</u>	<u>9.302.289</u>
4 Oplysninger om dagsværdi		
Disclosures on fair value		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Charges and security		
6 Eventualposter		
Contingencies		

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksomheds- kapital Contributed capital kr.	Overført resultat Retained earnings kr.	I alt Total kr.
Egenkapital 1. januar 2022			
Equity 1 January 2022	50.000	2.794.330	2.844.330
Årets overførte overskud eller underskud			
Profit or loss for the year brought forward	0	630.740	630.740
Koncerntilskud			
Group subsidy	0	520.000	520.000
Egenkapital 1. januar 2023			
Equity 1 January 2022	50.000	3.945.070	3.995.070
Årets overførte overskud eller underskud			
Profit or loss for the year brought forward	0	236.596	236.596
Koncerntilskud			
Group subsidy	0	1.200.000	1.200.000
	50.000	5.381.666	5.431.666

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	2023 kr.	2022 kr.
1. Skat af årets resultat		
Tax on net profit or loss for the year		
Skat af årets resultat		
Tax of the results for the year, parent company	128.326	166.562
Årets regulering af udskudt skat		
Adjustment for the year of deferred tax	-61.600	5.689
	<u>66.726</u>	<u>172.251</u>
2. Investeringsejendomme		
Investment properties		
Kostpris 1. januar		
Cost 1 January	7.896.290	10.540.900
Afgang i årets løb		
Disposals during the year	0	-2.644.610
Kostpris 31. december		
Cost 31 December	<u>7.896.290</u>	<u>7.896.290</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar		
Fair value adjustment 1 January	1.353.710	1.327.850
Årets regulering til dagsværdi		
Adjust of the year to fair value	-280.000	25.860
Regulering til dagsværdi 31. december		
Fair value adjustment 31 December	<u>1.073.710</u>	<u>1.353.710</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		
Carrying amount, 31 December	<u>8.970.000</u>	<u>9.250.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 262 m² beliggende i Aarhus. The company's investment properties consist of 3 residential properties with a total area of 262 square meters located in Aarhus.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Investment properties (continued)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

As per the description of the accounting policies applied, investment properties are measured at fair value (Level 3 in the fair value hierarchy) using a return-based model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

The fair value measurement is carried out for each individual property based on the property's detailed budget for the upcoming operating year, adjusted for fluctuations that are characterized as one-time events. With this information as a basis, a return-based model is applied, which the company considers most suitable for the valuation.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

The applied return-based model, which has been consistently used for many years, comprises the following main components:

Aktuel lejeindtægt

Current rental income

+/- Reguleringer til lejen

+/- Rent adjustments

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Maintenance expenses

- Driftsomkostninger

- Operating expenses

- Administration

- Administration expenses

= Reguleret driftsresultat

= Adjusted operating income

/ Afkastprocent

/ Rate of return

= Bruttoværdi

= Gross value

+ Deposita og forudbetalt leje

+ Deposits and prepaid rent

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

- Deductions for significant renovation projects or modifications, etc.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Investment properties (continued)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

The rate of return is determined based on market statistics, completed transactions, and management's knowledge of market conditions, generally. In setting the rate of return, various factors are taken into consideration, such as property type (residential, office, retail, etc.), location, age, condition, lease terms, and creditworthiness, among others.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

The significant assumptions for the determined fair value are as follows:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, bolig (%)		
Rate of return, residential (%)	4,75	4,5

3. Gæld til realkreditinstitutter

Mortgage debt

Gæld til realkreditinstitutter i alt

Total mortgage debt	2.848.595	4.507.934
---------------------	-----------	-----------

Heraf forfalder inden for 1 år

Share of amount due within 1 year	<u>-64.178</u>	<u>-71.625</u>
-----------------------------------	----------------	----------------

	<u>2.784.417</u>	<u>4.436.309</u>
--	-------------------------	-------------------------

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

Share of liabilities due after 5 years	<u>2.567.399</u>	<u>3.694.243</u>
--	------------------	------------------

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
4. Oplysninger om dagsværdi		
Disclosures on fair value		
		Investerings- ejendomme Investment property kr.
Dagsværdi 31. december		
Fair value at 31 December		8.970.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		
Unrealised change in fair value of the year recognised in the statement of financial activity		-280.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and security

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.849 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.970 t.kr.

As collateral for mortgage loans, DKK 2.849.000, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of DKK 8.970.000 at 31 December 2023.

6. Eventualposter

Contingencies

Sambeskatning

Joint taxation

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

With Kalucca Holding ApS, company reg. no 35416439 as administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and is proportionally liable for tax claims within the joint taxation scheme.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

6. Eventualposter (fortsat)
Contingencies (continued)
Sambeskatning (fortsat)
Joint taxation (continued)

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

The company is proportionally liable for any obligations to withhold tax on interest, royalties, and dividends of the jointly taxed companies.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

The liabilities amount to a maximum amount corresponding to the share of the company capital, which is owned directly or indirectly by the ultimate parent company.

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

The jointly taxed enterprises' total known net liability to the Danish tax authorities emerges from the financial statements of the administration company.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Any subsequent adjustments of corporate taxes or withholding tax, etc., may result in changes in the company's liabilities.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Charlotte Pajbjerg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Charlotte Pajbjerg

Direktør

ID: 7e519020-5071-4fe1-ac70-1a66b53773fb

Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 13:59:31

Underskrevet med MitID



Peter Vinderslev

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Vinderslev

Revisor

ID: 469127b9-61c3-4c3e-b511-6c48f46fea18

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 14:16:26

Underskrevet med MitID



Charlotte Pajbjerg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Charlotte Pajbjerg

Dirigent

ID: 7e519020-5071-4fe1-ac70-1a66b53773fb

Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 14:46:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4fab26Kgtup251534664

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.