
Kaimana ApS

Borneovej 28, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 3/7 - 31/12)

CVR-nr. 38 76 43 49

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/4 2019

Søren Andrup Aaen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 3. juli - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. juli 2017 - 31. december 2018 for Kaimana ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. april 2019

Direktion

Søren Andrup Aaen
direktør

Bestyrelse

Søren Andrup Aaen

Niels Elbek

Jørgen Jacobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Kaimana ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kaimana ApS for regnskabsåret 3. juli 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisorerets 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.

Aarhus, den 11. april 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kaimana ApS
Borneovej 28
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38 76 43 49
Regnskabsperiode: 3. juli - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Søren Andrup Aaen
Niels Elbek
Jørgen Jacobsen

Direktion

Søren Andrup Aaen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 3. juli - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		600.151
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	<u>250.000</u>
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		850.151
Finansielle indtægter		6.087
Finansielle omkostninger		<u>-874.395</u>
Resultat før skat		-18.157
Skat af årets resultat		<u>0</u>
Årets resultat		<u>-18.157</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-18.157</u>
		<u>-18.157</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK
Investeringsejendomme		36.150.310
Materielle anlægsaktiver	3	36.150.310
Anlægsaktiver		36.150.310
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.674
Tilgodehavender		4.674
Omsætningsaktiver		4.674
Aktiver		36.154.984

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		-18.157
Egenkapital		31.843
Gæld til realkreditinstitutter		26.807.369
Anden gæld		8.177.983
Langfristede gældsforpligtelser	4	34.985.352
Gæld til realkreditinstitutter	4	312.708
Kreditinstitutter		3.195
Modtagne forudbetalinger af husleje		264.062
Deposita		337.657
Anden gæld	4	220.167
Kortfristede gældsforpligtelser		1.137.789
Gældsforpligtelser		36.123.141
Passiver		36.154.984
Væsentligste aktiviteter	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 3. juli	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-18.157	-18.157
Egenkapital 31. december	50.000	-18.157	31.843

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, at handle og udvikle fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

	2017/18 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	250.000
	250.000
3 Aktiver der måles til dagsværdi	
	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 3. juli	0
Tilgang i årets løb	35.900.310
Kostpris 31. december	35.900.310
Værdireguleringer 3. juli	0
Årets værdireguleringer	250.000
Værdireguleringer 31. december	250.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	36.150.310

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på den, af to uafhængige parter, aftalte købspris. Idet investeringsejendommen er erhvervet inden for en kort periode, vurderes det, at dagsværdien af investeringsejendommen er uændret fra købstidspunktet. I umiddelbart forlængelse af erhvervelsen, blev der foretaget forbedringer af ejendommen der øger rentabiliteten.

Noter til årsregnskabet

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	25.535.808
Mellem 1 og 5 år	1.271.561
Langfristet del	26.807.369
Inden for 1 år	312.708
	27.120.077
Anden gæld	
Mellem 1 og 5 år	8.177.983
Langfristet del	8.177.983
Øvrig kortfristet gæld	220.167
	8.398.150

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebrev med pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi af	35.900.310
---	------------

Eventualforpligtelser

Der er på balancedagen en ikke indregnet realkreditgæld på TDKK 1.061, da denne gæld er optaget i forbindelse med byfornyelse og er dermed statsfinansieret. Selskabet har derfor ikke nogle økonomiske forpligtelser for så vidt angår lånet.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaimana ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikring, samt øvrige omkostninger til ejendommens drift og administration.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsejendomme.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.