

---

# *Kaimana ApS*

Thyrasgade 4, 8260 Viby J

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 38 76 43 49

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 5/4 2024

Søren Andrup Aaen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 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 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 5. april 2024

## 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 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

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 C, den 5. april 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kaimana ApS Thyrasgade 4 8260 Viby J  CVR-nr: 38 76 43 49 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 3. juli 2017 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Søren Andrup Aaen Niels Elbek Jørgen Jacobsen
<b>Direktion</b>	Søren Andrup Aaen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>1.085.299</b>	<b>1.215.267</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>1.085.299</b>	<b>1.215.267</b>
Finansielle indtægter		6.108	2.506.831
Finansielle omkostninger		-1.167.189	-1.081.283
<b>Resultat før skat</b>		<b>-75.782</b>	<b>2.640.815</b>
Skat af årets resultat	2	12.386	-582.257
<b>Årets resultat</b>		<b>-63.396</b>	<b>2.058.558</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
		2023	2022
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-63.396	2.058.558
		<b>-63.396</b>	<b>2.058.558</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		44.850.000	44.850.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>44.850.000</b>	<b>44.850.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>44.850.000</b>	<b>44.850.000</b>
Andre tilgodehavender		9.707	6.796
Selskabsskat		26.000	64.638
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.707</b>	<b>71.434</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>97.073</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>35.707</b>	<b>168.507</b>
<b>Aktiver</b>		<b>44.885.707</b>	<b>45.018.507</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.787.614	4.851.010
<b>Egenkapital</b>		<b>4.837.614</b>	<b>4.901.010</b>
Hensættelse til udskudt skat		657.617	674.225
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>657.617</b>	<b>674.225</b>
Gæld til realkreditinstitutter		29.441.978	29.761.964
Anden gæld		8.640.670	8.389.001
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>38.082.648</b>	<b>38.150.965</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	332.354	388.473
Kreditinstitutter		36.476	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		222.197	229.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	11.419
Deposita		479.441	483.512
Anden gæld	4	227.360	179.778
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.307.828</b>	<b>1.292.307</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.390.476</b>	<b>39.443.272</b>
<b>Passiver</b>		<b>44.885.707</b>	<b>45.018.507</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	4.851.010	4.901.010
Årets resultat	0	-63.396	-63.396
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>4.787.614</b>	<b>4.837.614</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

## 2. Skat af årets resultat

	2023	2022
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	0	538.362
Årets udskudte skat	-16.608	43.895
Regulering af skat vedrørende tidligere år	4.222	0
	<u>-12.386</u>	<u>582.257</u>

## 3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	41.864.522
Kostpris 31. december	<u>41.864.522</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	2.985.478
Værdireguleringer 31. december	<u>2.985.478</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>44.850.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

# Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	44.850.000	44.850.000
Budgetperiode	2024	2023
Budgettede driftsoverskud, inkl. forventet tomgang	1.597.280	1.561.400
Afkastkrav i %	3,3 - 3,9	3,2 - 3,8
	2023	2022
	DKK	DKK

## 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	27.429.374	28.597.149
Mellem 1 og 5 år	2.012.604	1.164.815
Langfristet del	29.441.978	29.761.964
Inden for 1 år	332.354	388.473
	<b>29.774.332</b>	<b>30.150.437</b>

### Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.640.670	8.389.001
Langfristet del	8.640.670	8.389.001
Øvrig kortfristet gæld	227.360	179.778
	<b>8.868.030</b>	<b>8.568.779</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebrev med pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi af	44.850.000	44.850.000

### Andre eventualforpligtelser

Der er på balancedagen en ikke indregnet realkreditgæld på TDKK 708, der vedrører et optaget rente- og afdragsfrit statslån. Selskabet har derfor ikke nogle økonomiske forpligtelser for så vidt angår lånet.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaimana ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttoresultat

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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.

# Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## **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 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 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 rentekomkostning over låneperioden.

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