
Kaimana ApS

Holmevej 180, 8270 Højbjerg

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 38 76 43 49

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 10/2 2023

Søren Andrup Aaen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022	4
Balance 31. december 2022	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 10. februar 2023

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 2022 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 10. februar 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kaimana ApS Holmevej 180 8270 Højbjerg CVR-nr: 38 76 43 49 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 3. juli 2017 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Søren Andrup Aaen Niels Elbek Jørgen Jacobsen
Direktion	Søren Andrup Aaen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.215.267	1.289.044
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	2.000.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		1.215.267	3.289.044
Finansielle indtægter		2.506.831	5.128
Finansielle omkostninger		-1.081.283	-610.104
Resultat før skat		2.640.815	2.684.068
Skat af årets resultat	2	-582.257	-590.842
Årets resultat		2.058.558	2.093.226

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.058.558	2.093.226
	2.058.558	2.093.226

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme		44.850.000	44.850.000
Materielle anlægsaktiver	3	44.850.000	44.850.000
Anlægsaktiver		44.850.000	44.850.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.837
Andre tilgodehavender		6.796	3.204
Selskabsskat		64.638	0
Tilgodehavender		71.434	9.041
Likvide beholdninger		97.073	419.477
Omsætningsaktiver		168.507	428.518
Aktiver		45.018.507	45.278.518

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.851.010	2.792.452
Egenkapital		4.901.010	2.842.452
Hensættelse til udskudt skat		674.225	630.330
Hensatte forpligtelser		674.225	630.330
Gæld til realkreditinstitutter		29.761.964	32.249.586
Anden gæld		8.389.001	8.144.660
Langfristede gældsforpligtelser	4	38.150.965	40.394.246
Gæld til realkreditinstitutter	4	388.473	428.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		229.125	245.397
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.419	0
Selskabsskat		0	121.286
Deposita		483.512	429.144
Anden gæld	4	179.778	187.663
Kortfristede gældsforpligtelser		1.292.307	1.411.490
Gældsforpligtelser		39.443.272	41.805.736
Passiver		45.018.507	45.278.518
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	2.792.452	2.842.452
Årets resultat	0	2.058.558	2.058.558
Egenkapital 31. december	50.000	4.851.010	4.901.010

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	538.362	121.286
Årets udskudte skat	43.895	469.556
	<u>582.257</u>	<u>590.842</u>

3. Aktiver der måles til dagsværdi

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

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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.

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2022</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	44.850.000
Budgetperiode	2023
Budgetterede driftsoverskud, inkl. forventet tomgang	1.561.400
Afkastkrav i %	3,2 - 3,8

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:

	2022	2021
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	28.597.149	30.558.411
Mellem 1 og 5 år	1.164.815	1.691.175
Langfristet del	29.761.964	32.249.586
Inden for 1 år	388.473	428.000
	30.150.437	32.677.586

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.389.001	8.144.660
Langfristet del	8.389.001	8.144.660
Inden for 1 år	0	0
Øvrige kortfristet gæld	179.778	187.663
	8.568.779	8.332.323

2022	2021
DKK	DKK

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	44.850.000	44.850.000
---	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Der er på balancedagen en ikke indregnet realkreditgæld på TDKK 859, 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 2022 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 2022 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.

Bruttofortjeneste

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

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.

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.

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 2022 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.

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 acontoskatte. 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 rentekomkostning over låneperioden.

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