

---

# *Kaimana ApS*

Borneovej 28, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 38 76 43 49

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 27/3 2020

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
Noter til årsregnskabet	7

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. marts 2020

## 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 IESBA's etiske 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 C, den 27. marts 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kaimana ApS Borneovej 28 8000 Aarhus C  CVR-nr: 38 76 43 49 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 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	2019 DKK 12 måneder	2017/18 DKK 18 måneder
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>1.231.640</b>	<b>600.151</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	635.478	250.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>1.867.118</b>	<b>850.151</b>
Finansielle indtægter		48.365	6.087
Finansielle omkostninger		-1.704.702	-874.395
<b>Resultat før skat</b>		<b>210.781</b>	<b>-18.157</b>
Skat af årets resultat		-42.669	0
<b>Årets resultat</b>		<b>168.112</b>	<b>-18.157</b>

## Resultatdisponering

	2019 DKK	2017/18 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	168.112	-18.157
	<b>168.112</b>	<b>-18.157</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2017/18 DKK
Investeringsjendomme		42.750.000	36.150.310
Materielle anlægsaktiver	3	<u>42.750.000</u>	<u>36.150.310</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>42.750.000</u></b>	<b><u>36.150.310</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.674
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>4.674</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>300.600</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>300.600</u></b>	<b><u>4.674</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>43.050.600</u></b>	<b><u>36.154.984</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2019 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		149.955	-18.157
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>199.955</b>	<b>31.843</b>
Hensættelse til udskudt skat		42.669	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>42.669</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		33.087.963	26.807.369
Anden gæld		8.423.323	8.177.983
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>41.511.286</b>	<b>34.985.352</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	421.147	312.708
Kreditinstitutter		0	3.195
Modtagne forudbetalinger fra kunder		264.312	264.062
Deposita		408.791	337.657
Anden gæld		202.440	220.167
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.296.690</b>	<b>1.137.789</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.807.976</b>	<b>36.123.141</b>
<b>Passiver</b>		<b>43.050.600</b>	<b>36.154.984</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

2019	2017/18
DKK	DKK

## 2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer

635.478	250.000
<b>635.478</b>	<b>250.000</b>

## 3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	35.900.310
Tilgang i årets løb	5.964.212
Kostpris 31. december	41.864.522
Værdireguleringer 1. januar	250.000
Årets værdireguleringer	635.478
Værdireguleringer 31. december	885.478
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>42.750.000</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. Dagsværdien sidste år blev fastsat til den, af to uafhængige parter, aftalte købspris.

	2019	2017/18
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	42.750.000	36.150.310
Budgetperiode	2020	2019
Budgettede lejeindtægter inkl. forventet tomgang	1.780.068	1.617.368
Budgettede driftsomkostninger	405.158	460.558
Afkastkrav i %	3,2	3,2

# Noter til årsregnskabet

## 4. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-18.157	31.843
Årets resultat	0	168.112	168.112
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>149.955</b>	<b>199.955</b>

## 5. 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:

	2019	2017/18
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	31.390.652	25.535.808
Mellem 1 og 5 år	1.697.311	1.271.561
Langfristet del	33.087.963	26.807.369
Inden for 1 år	421.147	312.708
	<b>33.509.110</b>	<b>27.120.077</b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.423.323	8.177.983
Langfristet del	8.423.323	8.177.983
Øvrige kortfristet gæld	202.440	220.167
	<b>8.625.763</b>	<b>8.398.150</b>

## Noter til årsregnskabet

2019	2017/18
DKK	DKK

### 6. 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	42.750.000	36.150.310
---	------------	------------

#### Andre eventualforpligtelser

Der er på balancedagen en ikke indregnet realkreditgæld på TDKK 997, 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

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaimana ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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 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.

## 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

Investeringsejendomme 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.

### 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 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.

## Noter til årsregnskabet

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.