
Kaimana ApS

Borneovej 28, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 38 76 43 49

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 11/2 2021

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 2020 - 31. december 2020	4
Balance 31. december 2020	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 11. februar 2021

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 2020 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 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 11. februar 2021

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: 1. januar - 31. december Stiftet: 3. juli 2017 Regnskabsår: 3. 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	2020	2019
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.242.925	1.231.640
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	100.000	635.478
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		1.342.925	1.867.118
Finansielle indtægter		5.128	48.365
Finansielle omkostninger		-643.519	-1.704.702
Resultat før skat		704.534	210.781
Skat af årets resultat	3	-155.263	-42.669
Årets resultat		549.271	168.112

Resultatdisponering

	2020	2019
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	549.271	168.112
	549.271	168.112

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsjendomme		42.850.000	42.750.000
Materielle anlægsaktiver	4	42.850.000	42.750.000
Anlægsaktiver		42.850.000	42.750.000
Likvide beholdninger		0	300.600
Omsætningsaktiver		0	300.600
Aktiver		42.850.000	43.050.600

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		699.226	149.955
Egenkapital		749.226	199.955
Hensættelse til udskudt skat		160.774	42.669
Hensatte forpligtelser		160.774	42.669
Gæld til realkreditinstitutter		32.682.799	33.087.963
Anden gæld		7.907.437	8.423.323
Langfristede gældsforpligtelser	5	40.590.236	41.511.286
Gæld til realkreditinstitutter	5	418.710	421.147
Kreditinstitutter		26.400	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		249.915	264.312
Selskabsskat		37.158	0
Deposita		415.217	408.791
Anden gæld		202.364	202.440
Kortfristede gældsforpligtelser		1.349.764	1.296.690
Gældsforpligtelser		41.940.000	42.807.976
Passiver		42.850.000	43.050.600
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	149.955	199.955
Årets resultat	0	549.271	549.271
Egenkapital 31. december	50.000	699.226	749.226

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

2020	2019
DKK	DKK

2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer

100.000	635.478
<u>100.000</u>	<u>635.478</u>

2020	2019
DKK	DKK

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

37.158 0

Årets udskudte skat

118.105 42.669

155.263 42.669

4. 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	885.478
Årets værdireguleringer	100.000
Værdireguleringer 31. december	<u>985.478</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>42.850.000</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Dagsværdi	42.850.000	42.750.000
Budgetperiode	2021	2020
Budgetterede lejeindtægter inkl. forventet tomgang	1.823.220	1.780.068
Budgetterede driftsomkostninger	416.500	405.158
Afkastkrav i %	3,3	3,2

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:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	31.015.701	31.390.652
Mellem 1 og 5 år	1.667.098	1.697.311
Langfristet del	<u>32.682.799</u>	<u>33.087.963</u>
Inden for 1 år	418.710	421.147
	<u>33.101.509</u>	<u>33.509.110</u>
 Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	7.907.437	8.423.323
Langfristet del	<u>7.907.437</u>	<u>8.423.323</u>
Øvrige kortfristet gæld	202.364	202.440
	<u>8.109.801</u>	<u>8.625.763</u>

Noter til årsregnskabet

2020	2019
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	42.850.000	42.750.000
---	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Der er på balancedagen en ikke indregnet realkreditgæld på TDKK 930, der vedrører et optaget rente og afdragsfrit statslån. Selskabet har derfor ikke nogle økonomiske forpligtelser for så vidt angår lånet.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaimana ApS for 2020 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 2020 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringen af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdien medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien 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 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 rentekomkostning 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.