

Kalko Estate ApS

Langs Hegnet 58
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 42 86 01 74

Årsrapport for 2021/22

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 6. juni 2023

Frederik Hilarius Bay Kalko
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25. november 2021 - 31. december 2022 for Kalko Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. november 2021 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juni 2023

Direktion

Frederik Hilarius Bay Kalko
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Kalko Estate ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kalko Estate ApS for regnskabsåret 25. november 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 6. juni 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kalko Estate ApS
Langs Hegnet 58
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 42 86 01 74

Regnskabsperiode: 25. november 2021 - 31. december 2022

Stiftet: 25. november 2021

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Frederik Hilarius Bay Kalko, direktør

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt herunder efter direktionens skøn beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 18.531, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 21.469.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kalko Estate ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021/22 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Øvrige bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
25. november 2021 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		56.594
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-20.008</u>
Resultat før finansielle poster		36.586
Finansielle indtægter	2	327
Finansielle omkostninger	3	<u>-54.982</u>
Resultat før skat		-18.069
Skat af årets resultat	4	<u>-462</u>
Årets resultat		<u><u>-18.531</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-18.531</u>
		<u><u>-18.531</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger	5	<u>1.447.692</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.447.692</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.447.692</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.321</u>
Tilgodehavender		<u>4.321</u>
Likvide beholdninger		<u>73.966</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>78.287</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.525.979</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-18.531
Egenkapital		<u>21.469</u>
Gæld til realkreditinstitutter		954.952
Deposita		31.600
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>986.552</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	27.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		480.721
Skyldigt sambeskatningsbidrag		462
Anden gæld		9.375
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>517.958</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.504.510</u>
Passiver i alt		<u><u>1.525.979</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 25. november 2021	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-18.531	-18.531
Egenkapital 31. december 2022	40.000	-18.531	21.469

Noter

	<u>2021/22</u>
	kr.
1 Personaleomkostninger	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter	
Andre finansielle indtægter	<u>327</u>
	<u>327</u>
3 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	23.022
Andre finansielle omkostninger	<u>31.960</u>
	<u>54.982</u>
4 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	<u>462</u>
	<u>462</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 25. november 2021	0
Tilgang i årets løb	1.467.700
Kostpris 31. december 2022	1.467.700
Af- og nedskrivninger 25. november 2021	0
Årets afskrivninger	20.008
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	20.008
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	1.447.692

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 25. november 2021	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	982.352	27.400	860.800
Deposita	0	31.600	0	0
	0	1.013.952	27.400	860.800

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FHBK ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 982, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 1.448.