



Kala Ejendomme ApS

Mågevej 18
5450 Otterup
CVR-nr. 87787311

Årsrapport 01.05.2023 - 30.04.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.10.2024

Henning Kirkeby
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023/24	6
Balance pr. 30.04.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kala Ejendomme ApS

Mågevej 18

5450 Otterup

CVR-nr.: 87787311

Hjemsted: Nordfyns

Regnskabsår: 01.05.2023 - 30.04.2024

Direktion

Henning Kirkeby, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024 for Kala Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 21.10.2024

Direktion

Henning Kirkeby
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Kala Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kala Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 21.10.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Poul Skovgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26777

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(76.721)	(234.607)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		340.000	500.000
Personaleomkostninger	2	(24.000)	(36.000)
Driftsresultat		239.279	229.393
Andre finansielle indtægter		1.286	0
Andre finansielle omkostninger		(138.926)	(94.083)
Resultat før skat		101.639	135.310
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		101.639	135.310
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		101.639	135.310
Resultatdisponering		101.639	135.310

Balance pr. 30.04.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		3.900.000	3.400.000
Materielle aktiver	3	3.900.000	3.400.000
Anlægsaktiver		3.900.000	3.400.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		149.843	33.843
Andre tilgodehavender		0	335
Tilgodehavende skat		283	0
Periodeafgrænsningsposter		22.743	22.743
Tilgodehavender		172.869	56.921
Andre værdipapirer og kapitalandele		26.664	10.093
Værdipapirer og kapitalandele		26.664	10.093
Likvide beholdninger		294	88
Omsætningsaktiver		199.827	67.102
Aktiver		4.099.827	3.467.102

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.696.154	1.594.515
Egenkapital		1.821.154	1.719.515
Bankgæld		1.649.705	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.649.705	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	62.000	0
Bankgæld		199.734	1.531.395
Deposita		94.150	75.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.650	14.085
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.651	20.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		239.770	91.432
Anden gæld		11.013	15.075
Kortfristede gældsforpligtelser		628.968	1.747.587
Gældsforpligtelser		2.278.673	1.747.587
Passiver		4.099.827	3.467.102
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.594.515	1.719.515
Årets resultat	0	101.639	101.639
Egenkapital ultimo	125.000	1.696.154	1.821.154

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Gager og lønninger	24.000	36.000
	24.000	36.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	3.386.147
Tilgange	160.000
Kostpris ultimo	3.546.147
Dagsværdireguleringer primo	13.853
Årets dagsværdireguleringer	340.000
Dagsværdireguleringer ultimo	353.853
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.900.000

Selskabets investeringsejendomme består af 1 enfamiliebolig, 1 boligejendom (med 2 lejemål) samt 2 kombinerede erhvervs-/boligejendomme, alle beliggende i Lem, 6940 Lem St. Den samlede bygningsmasse udgør 1.021 m² (BBR). Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er pr. 30.04.2024 anvendt et afkastkrav på mellem 8% og 9%.

Der har ikke medvirket ejendomsmægler eller valuar ved værdiansættelsen.

Følsomheden ved det anvendte afkastkrav kan illustreres ved, at en stigning i afkastkravet på 1% point vil medføre et fald i dagsværdien med ca. 376 t.kr., mens et fald i afkastkravet på 1,0% point vil medføre en stigning i dagsværdien med ca. 480 t.kr.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Bankgæld	62.000	1.649.705	1.400.000
	62.000	1.649.705	1.400.000

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med BE&GH ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.875 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.900 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer,

der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje mv.