



## Kala Ejendomme ApS

Mågevej 18  
5450 Otterup  
CVR-nr. 87787311

## Årsrapport 01.05.2022 - 30.04.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.10.2023

---

**Henning Kirkeby**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 30.04.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kala Ejendomme ApS

Mågevej 18

5450 Otterup

CVR-nr.: 87787311

Hjemsted: Nordfyns

Regnskabsår: 01.05.2022 - 30.04.2023

## Direktion

Henning Kirkeby, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 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. 30.04.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 25.10.2023

**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 01.05.2022 - 30.04.2023 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 revisorers 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 25.10.2023

## **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 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(234.607)</b>	<b>(88.673)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	0
Personaleomkostninger	2	(36.000)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>229.393</b>	<b>(88.673)</b>
Andre finansielle indtægter	3	0	22.500
Andre finansielle omkostninger		(94.083)	(44.927)
<b>Resultat før skat</b>		<b>135.310</b>	<b>(111.100)</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>135.310</b>	<b>(111.100)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		135.310	(111.100)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>135.310</b>	<b>(111.100)</b>

# Balance pr. 30.04.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		3.400.000	2.200.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>3.400.000</b>	<b>2.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.400.000</b>	<b>2.200.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.843	0
Andre tilgodehavender		335	0
Periodeafgrænsningsposter		22.743	18.923
<b>Tilgodehavender</b>		<b>56.921</b>	<b>18.923</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.093	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>10.093</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>88</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>67.102</b>	<b>18.923</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.467.102</b>	<b>2.218.923</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.594.515	1.459.205
<b>Egenkapital</b>		<b>1.719.515</b>	<b>1.584.205</b>
Bankgæld		1.531.395	459.991
Deposita		75.600	75.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.085	16.612
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	38.750
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		91.432	24.624
Anden gæld		15.075	19.741
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.747.587</b>	<b>634.718</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.747.587</b>	<b>634.718</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.467.102</b>	<b>2.218.923</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.459.205	1.584.205
Årets resultat	0	135.310	135.310
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.594.515</b>	<b>1.719.515</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

## 2 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	36.000	0
	<b>36.000</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	22.500
	<b>0</b>	<b>22.500</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	2.686.147
Tilgange	700.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.386.147</b>
Dagsværdireguleringer primo	(486.147)
Årets dagsværdireguleringer	500.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>13.853</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.400.000</b>

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 m<sup>2</sup> (BBR). Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er pr. 30.04.2023 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. 350 t.kr., mens et fald i afkastkravet på 1,0% point vil medføre en stigning i dagsværdien med ca. 450 t.kr.

## 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. 2.352 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.400 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.

**Balancen****Investerings ejendomme**

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

Investerings ejendomme 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.

**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 kontante beholdninger og 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.