

**KAEKO FINANS ApS**  
Gershøj 9, 2760 Måløv

CVR-nr. 20 82 35 42

**Årsrapport**

**1. juli 2021 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2023

---

Michael Wichmann Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 31. december 2022 for KAEKO FINANS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 16. februar 2023

### **Direktion**

Michael Wichmann Andersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i KAEKO FINANS ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KAEKO FINANS ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem 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 revisoreres 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 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.

Ikast, den 16. februar 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Kenn Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne24692

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	KAEKO FINANS ApS Gershøj 9 2760 Måløv
	Telefon: 21177007
	CVR-nr.: 20 82 35 42
	Stiftet: 6. september 2021
	Regnskabsår: 1. juli - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Wichmann Andersen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit, Herlev Hovedgade 119 A+B, 2730 Herlev
<b>Kapitalinteresse</b>	FH Asset management ApS, København K

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og leje ejendomme samt eje kapitalandele og værdipapirer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 789.700 kr. mod -36.377 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Som følge af ændrede ejerforhold, har selskabet valgt at omlægge regnskabsår til 31/12. Årets resultatopgørelse indeholder derfor 18 måneder og løber fra 1/7 2021 - 31/12 2022. Selskabet har valgt ikke at ændre sammenligningstallene og omfatter perioden 1/7 2020 - 30/6 2021.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vi kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KAEKO FINANS ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår, og omfatter perioden 1/7 2021 - 31/12 2022. Begrundelsen for omlægningen er, at selskabet har fået ny ejer. Sammenligningstillene er ikke korrigerede og omfatter perioden 1/7 2020 - 30/6 2021.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-40 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel grunde og bygninger samt kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KAEKO FINANS ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2021 - 31/12 2022	1/7 2020 - 30/6 2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>20.138</b>	<b>-17.053</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-38.291	0
Indtægter af kapitalinteresser	838.947	0
Andre finansielle indtægter	59.522	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-85.710	-1.458
<b>Resultat før skat</b>	<b>794.606</b>	<b>-18.511</b>
2 Skat af årets resultat	-4.906	-17.866
<b>Årets resultat</b>	<b>789.700</b>	<b>-36.377</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	838.947	0
Udbytte for regnskabsåret	0	71.416
Disponeret fra overført resultat	-49.247	-107.793
<b>Disponeret i alt</b>	<b>789.700</b>	<b>-36.377</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
Note	31/12 2022	30/6 2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	2.582.124	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2.582.124	0
4 Kapitalinteresser	930.147	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	930.147	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.512.271</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	739.409	0
Værdipapirer i alt	739.409	0
Likvide beholdninger	0	226.237
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>739.409</b>	<b>226.237</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.251.680</b>	<b>226.237</b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>		
Note	31/12 2022	30/6 2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	789.700	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	71.416
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>914.700</b>	<b>196.416</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.341.822	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.341.822	0
Kortfristet del af langfristet gæld	31.370	0
Gæld til pengeinstitutter	211.020	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.424.654	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	228.907	0
Selskabsskat	4.906	0
Anden gæld	79.301	29.821
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.995.158	29.821
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.336.980</b>	<b>29.821</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.251.680</b>	<b>226.237</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskriv-</u> <u>ning efter den</u> <u>indre værdis</u> <u>metode</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	0	0	0	125.000
Resultatandel	0	0	0	71.416	71.416
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	0	0	71.416	196.416
Udloddet udbytte	0	0	0	-71.416	-71.416
Resultatandel	0	838.947	-49.247	0	789.700
Overført til overført resultat	0	-49.247	49.247	0	0
	<b>125.000</b>	<b>789.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>914.700</b>

## Noter

---

	1/7 2021 - 31/12 2022	1/7 2020 - 30/6 2021
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Rente, tilknyttede virksomhed	24.654	0
Andre finansielle omkostninger	61.056	1.458
	<u><b>85.710</b></u>	<u><b>1.458</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	4.906	17.866
	<u><b>4.906</b></u>	<u><b>17.866</b></u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Tilgang i årets løb	2.620.415	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>2.620.415</b></u>	<u><b>0</b></u>
Årets afskrivninger	-38.291	0
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<u><b>-38.291</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>2.582.124</b></u>	<u><b>0</b></u>



## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
<b>4. Kapitalinteresser</b>		
Tilgang i årets løb	91.200	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>91.200</b>	<b>0</b>
Årets resultat	838.947	0
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>838.947</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>930.147</b>	<b>0</b>
<b>Kapitalinteresser:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
FH Asset management ApS	København K	50 %
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.373.192	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-31.370	0
	<b>1.341.822</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.242.721	0
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		
		<b>Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele</b>
Dagsværdi 31. december		<u>739.409</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.421 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.582 t.kr.		

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Cimami ApS, CVR-nr. 37 51 61 20, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.