



KASERNEVEJ ApS

**Bysøstræde 9, 1.
4300 Holbæk**

CVR-nr. 28 67 58 44

Årsrapport for 2022/23

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. december 2023

Henrik Tetsche
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for KASERNEVEJ 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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.

Holbæk, den 21. december 2023

Direktion

Henrik Tetsche

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i KASERNEVEJ ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KASERNEVEJ ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 vor 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 revisorers 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.

Holbæk, den 21. december 2023

Revida Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 87 94 84 12

Carsten Hansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne395

Selskabsoplysninger

Selskabet

KASERNEVEJ ApS
Bysøstræde 9, 1.
4300 Holbæk

CVR-nr.: 28 67 58 44

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 13. december 2006

Regnskabsår: 17. regnskabsår

Hjemsted: Holbæk

Direktion

Henrik Tetsche

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje, administrere og sælge fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt investors afkastkrav.

Dagsværdien for ejendommen er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveau. Afkastkravet for ejendommen er fastsat til 5% i 2022/23 (mod 4,8% i 2021/22), hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejeniveau samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 29.958, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.136.774.

Selskabets ledelse er indstillet på at stille den fornødne kapital til rådighed for selskabets fortsatte drift.

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 KASERNEVEJ ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenstående.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

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.

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

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes som periodiseret leje.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 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 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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

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.

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 skatemæssige 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 skatemæssig 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.

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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		161.201	161.794
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		161.201	161.794
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-20.958	0
Resultat før finansielle poster		140.243	161.794
Finansielle omkostninger	2	-173.573	-112.062
Resultat før skat		-33.330	49.732
Skat af årets resultat	3	3.372	-10.934
Årets resultat		-29.958	38.798
Overført resultat		-29.958	38.798
		-29.958	38.798

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>3.529.042</u>	<u>3.550.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.529.042</u>	<u>3.550.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.529.042</u>	<u>3.550.000</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>3.372</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>3.372</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>1.028</u>	<u>2.964</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.400</u>	<u>2.964</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.533.442</u></u>	<u><u>3.552.964</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.261.774	-1.231.816
Egenkapital	5	-1.136.774	-1.106.816
Banker		294.640	378.004
Gæld til realkreditinstitutter		1.171.313	1.313.560
Deposita		66.316	66.316
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.532.269	1.757.880
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	121.960	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.108.733	88.791
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.529	14.529
Skyldigt sambeskatningsbidrag		10.934	20.658
Anden gæld		869.291	2.765.422
Kortfristede gældsforpligtelser		3.137.947	2.901.900
Gældsforpligtelser i alt		4.670.216	4.659.780
Passiver i alt		3.533.442	3.552.964

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	-1.231.816	-1.106.816
Årets resultat	0	-29.958	-29.958
Egenkapital 30. juni 2023	<u>125.000</u>	<u>-1.261.774</u>	<u>-1.136.774</u>

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.218	0
Andre finansielle omkostninger	163.355	112.062
	173.573	112.062
3 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	-3.372	10.934
	-3.372	10.934
4 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022		3.550.000
Kostpris 30. juni 2023		3.550.000
Værdireguleringer 1. juli 2022		0
Årets værdireguleringer		-20.958
Værdireguleringer 30. juni 2023		-20.958
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023		3.529.042

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringssats og et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,50% - 5,50%. Det kan opgøres til 5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Dagsværdien for ejendommen er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveau. Afkastkravet for ejendommen er fastsat til 5% i 2022/23 (mod 4,80% i 2021/22), hvilket vurderes af afspejle det generelle markedsniveau i området. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejeniveau samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	3.921.158	3.529.042	3.208.220
Ændring i dagsværdi	392.116	0	-320.822

5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	378.004	344.813	50.173	109.822
Gæld til realkreditinstitutter	1.313.560	1.243.100	71.787	893.623
Deposita	66.316	66.316	0	0
	1.757.880	1.654.229	121.960	1.003.445

7 Eventualforpligtelser

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

Det samlede selskabsskat for koncernen fremgår af årsrapporten for TETSCHÉ HOLDING ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebrev i ejendom på nom. kr. 1.600.000.

Selskabet har givet pant i ejendom til sikkerhed for realkreditlån på nom. kr. 1.500.000. Den samlede regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 3.529.042.