

# KASAS EJENDOMSINVEST ApS



## **Kasas Ejendomsinvest ApS**

**Havnegade 2 - 4**

**3600 Frederikssund**

**CVR-nummer 32666000**

## **Årsrapport**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. november 2019

  
Sanne Hedegaard Pedersen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Kasas Ejendomsinvest ApS

Havnegade 2 - 4

3600 Frederikssund

Hjemstedskommune:

Frederikssund

CVR-nummer:

32666000

Regnskabsperiode:

1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Direktion

Sanne Hedegaard Pedersen

Karin Søholt Hansen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Kasas Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, 14. november 2019

**Direktionen:**

  
Sanne Hedegaard Pedersen

  
Karin Søholt Hansen

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>157.238</b>	<b>148</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	21.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>178.238</b>	<b>148</b>
	Finansielle indtægter	25.424	26
	Finansielle omkostninger	-35.368	-92
	<b>Resultat før skat</b>	<b>168.294</b>	<b>83</b>
	Skat af årets resultat	-37.024	-18
	<b>Årets resultat</b>	<b>131.270</b>	<b>64</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	100.000	0
	Overført resultat	31.270	64
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>131.270</b>	<b>64</b>

1 Antal beskæftigede

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Grunde og bygninger	3.122.000	3.101
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.122.000</b>	<b>3.101</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.122.000</b>	<b>3.101</b>
	Tilgodehavende skat	709	1
	Andre tilgodehavender	1.030.794	1.006
	Periodeafgrænsningsposter	6.499	6
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.038.002</b>	<b>1.013</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	27.300	42
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>27.300</b>	<b>42</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>139.679</b>	<b>81</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.204.981</b>	<b>1.136</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.326.981</b>	<b>4.237</b>

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.526.666	2.495
	Foreslået udbytte	100.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.751.666</b>	<b>2.620</b>
	Hensættelser til udskudt skat	117.354	113
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>117.354</b>	<b>113</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.271.968	1.332
	Selskabsskat	28.404	16
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.300.372</b>	<b>1.348</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	62.290	61
	Anden gæld	95.299	95
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>157.589</b>	<b>156</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.575.315</b>	<b>1.616</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.326.981</b>	<b>4.237</b>
3	Værdiansættelse af investeringsejendomme		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Note	<b>Egenkapitaloppgørelse</b>	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Egenkapitaloppgørelse 1. juli - 30. juni</b>			
	Virksomhedskapital, primo	125.000	125
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
	Overført resultat, primo	2.495.396	2.431
	Årets overførte resultat	31.270	64
	<b>Overført resultat</b>	<b>2.526.666</b>	<b>2.495</b>
	Udbytte for regnskabsåret	100.000	0
	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.751.666</b>	<b>2.620</b>

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

### 1 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.024.498	1.112
--	-----------	-------

### 3 Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af erhvervsejendom, beliggende i Frederikssund. Ejendommen er fuldt udlejet.

Dagsværdien ved opgørelse af selskabets investeringsejendom opgøres ved anvendelse af "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Erhvervsejendom	2018/2019
Årlig leje pr. kvadratmeter, DKK	520
Udlejningsprocent	100
Afkastkrav i %	5,50
Dagsværdi pr. kvadratmeter, DKK	6.004

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

---

**4 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.334, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør TDKK 3.122.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.584, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for Kasas Ejendomme ApS' mellemværende med pengeinstitut.

Endvidere er værdipapirdepot pantsat til sikkerhed for Kasas Ejendomme ApS' mellemværende med pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægten indregnes excl. moms.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægten fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende a conto skatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

#### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.