

# Kaas Ejendomsfirma ApS

Hjemstedsadresse: Vildroseparken 3, 3540 Lyngø

CVR-nummer 33 77 23 51

## Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2017

---

Lars Kaas  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Kaas Ejendomsfirma ApS c/o Lars Kaas Vildroseparken 3 3540 Lyngø  Hjemstedskommune: Allerød
Direktion	Lars Kaas
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	22. juni 2011
Regnskabsår	1. januar til 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed og hermed tilknyttede virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Kaas Ejendomsfirma ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser betingelser for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 11. februar 2017.

Direktion

Lars Kaas

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kaas Ejendomsfirma ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Kaas Ejendomsfirma ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Helsingør, den 11. februar 2017  
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor

Martin Schjørring Greve  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kaas Ejendomsfirma ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris, som følge af overgangen til den nye årsregnskabslov. Overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven er anvendt i forbindelse med den ændrede indregning af prioritetsgæld. Ændringen i regnskabspraksis vil have minimal effekt på resultat og balance i regnskabsåret og sammenligningstal er uændret.

### 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 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

#### Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt.

#### Finansielle poster

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

## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 poster direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt valutarens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Regnskabspraksis

### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat af primær drift	143.533	147.577
Finansielle indtægter	49.525	23.452
Finansielle omkostninger	60.591	35.895
Resultat før skat	<u>132.467</u>	<u>135.134</u>
1 Skat af årets resultat	<u>23.643</u>	<u>38.494</u>
Årets resultat	<u>108.824</u>	<u>96.640</u>
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	103.400	0
Overført til overført resultat	5.424	96.640
Disponeret	<u>108.824</u>	<u>96.640</u>

## Balance 31. december

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2		
Investeringsejendomme	1.800.000	1.800.000
Materielle anlægsaktiver	1.800.000	1.800.000
Anlægsaktiver	1.800.000	1.800.000
Andre tilgodehavender	625.834	428.536
Tilgodehavender	625.834	428.536
Likvide beholdninger	4.810	0
Omsætningsaktiver	630.644	428.536
Aktiver i alt	2.430.644	2.228.536

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	965.340	959.916
Foreslået udbytte	103.400	0
3 Egenkapital	1.148.740	1.039.916
Hensættelser til udskudt skat	252.000	245.894
Hensatte forpligtelser	252.000	245.894
4 Bankgæld, langfristet	930.616	769.463
Langfristet gæld	930.616	769.463
4 Bankgæld	64.307	109.561
Skyldig selskabsskat	6.896	17.824
Anden gæld	28.085	45.878
Kortfristet gæld	99.288	173.263
Gæld i alt	1.029.904	942.726
Passiver i alt	2.430.644	2.228.536
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsregnskabet

	2016	2016
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
1 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	16.896	27.824
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	6.106	10.670
Skat vedrørende tidligere år	641	0
	<u>23.643</u>	<u>38.494</u>
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	992.797	992.797
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>992.797</u>	<u>992.797</u>
Anskaffelsessum 31. december	992.797	992.797
Værdireguleringer 1. januar	807.203	807.203
Årets værdireguleringer	0	0
	<u>807.203</u>	<u>807.203</u>
Værdireguleringer 31. december	807.203	807.203
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendomme-nes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt valuarens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

---

 Noter til årsregnskabet

## 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. januar	80.000	959.916	0
Årets resultat	0	5.424	103.400
Egenkapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>965.340</u>	<u>103.400</u>
		<u>2016</u>	<u>2016</u>

## 4 Bankgæld

Forfald efter 5 år	752.264	535.550
Forfald 1-5 år	178.352	233.913
Forfald inden 1 år	64.307	109.561
	<u>994.923</u>	<u>879.024</u>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er deponeret pantebreve på i alt kr. 923.000 med pant i ejendomme til bogført værdi kr. 1.002.000.

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 14.000 med Ejerforeningen Valby Værkstedby II.