

Kaas Ejendomsfirma ApS

Hjemstedsadresse: Vildroseparken 3, 3540 Lyngø

CVR-nummer 33 77 23 51

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2016

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 årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kaas Ejendomsfirma ApS c/o Lars Kaas Vildroseparken 3 3540 Lyngø Hjemstedskommune: Allerød
Direktion	Lars Kaas
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	22. juni 2015
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed og hermed tilknyttede virksomhed.

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.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og har været i overensstemmelse med forventningerne til regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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.

Lyngby, den 20. april 2016.

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 2015 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 Ethiske 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 20. april 2016
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kaas Ejendomsfirma ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investerings ejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom. Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investerings ejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens 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.

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%.

Regnskabspraksis

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og kursreguleringer. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi på statusdagen.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultat af primær drift	147.577	86.163
Finansielle indtægter	23.452	18.551
Finansielle omkostninger	35.895	102.408
Resultat før skat	135.134	2.306
Skat af årets resultat	38.494	-3.352
Årets resultat	96.640	5.658
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	96.640	5.658
Disponeret	96.640	5.658

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</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	428.536	409.104
Tilgodehavender	428.536	409.104
Omsætningsaktiver	428.536	409.104
Aktiver i alt	2.228.536	2.209.104

Balance 31. december

Passiver

Note	2015	2014
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	959.916	863.276
Foreslået udbytte	0	0
3 Egenkapital	1.039.916	943.276
Hensættelser til udskudt skat	245.894	235.224
Hensatte forpligtelser	245.894	235.224
4 Bankgæld, langfristet	769.463	828.331
Langfristet gæld	769.463	828.331
4 Bankgæld	109.561	101.143
Skyldig selskabsskat	17.824	13.157
Anden gæld	45.878	67.973
Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	20.000
Kortfristet gæld	173.263	202.273
Gæld i alt	942.726	1.030.604
Passiver i alt	2.228.536	2.209.104
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	2015	2015	
1	Skat af årets resultat		
	27.824	13.157	
	10.670	-28.127	
	0	11.618	
	<u>38.494</u>	<u>-3.352</u>	
2	Investeringsejendomme		
	992.797	992.797	
	0	0	
	0	0	
	<u>992.797</u>	<u>992.797</u>	
	807.203	807.203	
	0	0	
	<u>807.203</u>	<u>807.203</u>	
	1.800.000	1.800.000	
	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>	
3	Egenkapital		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u>80.000</u>	<u>863.276</u>	<u>0</u>
	0	96.640	0
	<u>80.000</u>	<u>959.916</u>	<u>0</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter af kr. 1.000.
Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2015</u>
4 Bankgæld		
Forfald efter 5 år	535.550	598.776
Forfald 1-5 år	233.913	229.555
Forfald inden 1 år	109.561	101.143
	<u>879.024</u>	<u>929.474</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. 1.800.000.

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