

---

# *KOAN Ejendomme A/S*

Vimmelskaftet 41 A, 3, 1161 København K

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 38 52 24 50

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 18/7 2023

Peter Korsaa Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KOAN Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juli 2023

## Direktion

Peter Korsaa Andersen  
Direktør

## Bestyrelse

Lasse Schou  
Formand

Peter Korsaa Andersen

Pernille Pallesen Andersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i KOAN Ejendomme A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KOAN Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Hillerød, den 18. juli 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne17120

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	KOAN Ejendomme A/S Vimmelskiftet 41 A, 3 1161 København K  CVR-nr: 38 52 24 50 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Lasse Schou, formand Peter Korsaa Andersen Pernille Pallesen Andersen
<b>Direktion</b>	Peter Korsaa Andersen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>297.073</b>	<b>90.258</b>
Personaleomkostninger	3	-474.513	84.867
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-79.846	-59.935
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-257.286</b>	<b>115.190</b>
Finansielle indtægter		8.872	431.422
Finansielle omkostninger		-746.156	-151.061
<b>Resultat før skat</b>		<b>-994.570</b>	<b>395.551</b>
Skat af årets resultat	4	210.013	397.558
<b>Årets resultat</b>		<b>-784.557</b>	<b>793.109</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-784.557	793.109
	<b>-784.557</b>	<b>793.109</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		7.509.362	7.569.297
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		179.201	156.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.688.563</b>	<b>7.725.497</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.688.563</b>	<b>7.725.497</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.514	47.955
Udskudt skatteaktiv		132.250	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	477.234
<b>Tilgodehavender</b>		<b>159.764</b>	<b>525.189</b>
<b>Værdipapirer</b>	5	<b>883.144</b>	<b>1.909.855</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>58</b>	<b>90.918</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.042.966</b>	<b>2.525.962</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.731.529</b>	<b>10.251.459</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-340.331	444.226
<b>Egenkapital</b>		<b>159.669</b>	<b>944.226</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	79.078
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>79.078</b>
Kreditinstitutter		190	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.604	23.253
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.268.599	8.996.195
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.524	0
Deposita		195.421	173.758
Anden gæld		76.522	6.562
Periodeafgrænsningsposter		0	28.387
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.571.860</b>	<b>9.228.155</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.571.860</b>	<b>9.228.155</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.731.529</b>	<b>10.251.459</b>

Going concern	1
Væsentligste aktiviteter	2
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6
Anvendt regnskabspraksis	7

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	444.226	944.226
Årets resultat	0	-784.557	-784.557
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>-340.331</b>	<b>159.669</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen. Ud fra forventningerne til de kommende år er det ledelsens opfattelse, at selskabskapitalen vil blive retableret ved egen indtjening.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investeringer i ejendomme og udlejning heraf.

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	449.148	-87.093
Andre omkostninger til social sikring	3.728	246
Andre personaleomkostninger	21.637	1.980
	<u>474.513</u>	<u>-84.867</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.315	598
Årets udskudte skat	-211.328	-398.156
	<u>-210.013</u>	<u>-397.558</u>

## 5. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	-555.672	883.144

# Noter til årsregnskabet

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Koan Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KOAN Ejendomme A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i det regnskabsår de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, ekstern assistance samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

# Noter til årsregnskabet

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.