

K.A.C. Ejendomme ApS
Jægersborg Alle 92, 2920 Charlottenlund

Årsrapport for
2022

CVR-nr. 40 06 03 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juli 2023.

Kristian Mikael Engsig
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for K.A.C. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 17. juli 2023

Direktion

Kristian Mikael Engsig
direktør

Bestyrelse

Cathrine Engsig

Kristian Mikael Engsig
formand

Adam William Engsig

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i K.A.C. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.A.C. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

København, den 17. juli 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg

statsautoriseret revisor
mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet	K.A.C. Ejendomme ApS Jægersborg Alle 92 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 40 06 03 40
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Cathrine Engsig Kristian Mikael Engsig, formand Adam William Engsig
Direktion	Kristian Mikael Engsig, direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	K.A.C Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom og at drive udlejningsvirksomhed samt al virksomhed, der efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -1.849.571 kr. mod -1.075.302 kr. sidste år.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen. Moderselskabet har afgivet støtteerklæring for at sikre den fornødne likviditet, hvorfor selskabet kan forsætte yderligere 12 måneder.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.A.C. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Istandsættelsesomkostninger	10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatte.

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter K.A.C. Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	714.300	750.334
1 Personaleomkostninger	-2.474.113	-1.904.445
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-145.283	-137.774
Resultat før finansielle poster	-1.905.096	-1.291.885
Andre finansielle indtægter	266	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-87.644	-75.709
Resultat før skat	-1.992.474	-1.367.594
4 Skat af årets resultat	142.903	292.292
Årets resultat	-1.849.571	-1.075.302
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.849.571	-1.075.302
Disponeret i alt	-1.849.571	-1.075.302

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	4.974.733	5.085.516
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.974.733</u>	<u>5.085.516</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.974.733</u>	<u>5.085.516</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	142.903	292.292
Andre tilgodehavender	54.929	7.736
Periodeafgrænsningsposter	22.269	30.298
Tilgodehavender i alt	<u>220.101</u>	<u>330.326</u>
Likvide beholdninger	<u>59.534</u>	<u>70.867</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>279.635</u>	<u>401.193</u>
Aktiver i alt	<u>5.254.368</u>	<u>5.486.709</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-4.422.837	-2.573.267
Egenkapital i alt	-4.372.837	-2.523.267
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	2.773.404	2.754.508
Leverandører af varer og tjenesteydelser	123.340	139.361
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.513.398	4.806.294
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.691	9.801
Anden gæld	209.372	300.012
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.627.205	8.009.976
Gældsforpligtelser i alt	9.627.205	8.009.976
Passiver i alt	5.254.368	5.486.709

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-2.573.266	-2.523.266
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.849.571</u>	<u>-1.849.571</u>
	<u>50.000</u>	<u>-4.422.837</u>	<u>-4.372.837</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.437.877	1.878.950
Pensioner	0	7.631
Andre omkostninger til social sikring	<u>36.236</u>	<u>17.864</u>
	<u>2.474.113</u>	<u>1.904.445</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>7</u>	<u>6</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	<u>145.283</u>	<u>137.774</u>
	<u>145.283</u>	<u>137.774</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>87.644</u>	<u>75.709</u>
	<u>87.644</u>	<u>75.709</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>-142.903</u>	<u>-292.292</u>
	<u>-142.903</u>	<u>-292.292</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	5.346.612	5.241.013
Tilgang i årets løb	<u>34.500</u>	<u>105.599</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>5.381.112</u>	<u>5.346.612</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-261.096	-123.322
Af- og nedskrivning af tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	<u>-145.283</u>	<u>-137.774</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-406.379</u>	<u>-261.096</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>4.974.733</u>	<u>5.085.516</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.975 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med K.A.C. Invest ApS, CVR-nr. 26919363, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Kristian Mikael Engsig

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Mikael Engsig
Direktør
På vegne af K.A.C. Ejendomme ApS
ID: f3efbd04-0218-4452-9b48-a609f14750da
Tidspunkt for underskrift: 17-07-2023 kl.: 16:59:17
Underskrevet med MitID



Kristian Mikael Engsig

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Mikael Engsig
Bestyrelsesformand
På vegne af K.A.C. Ejendomme ApS
ID: f3efbd04-0218-4452-9b48-a609f14750da
Tidspunkt for underskrift: 17-07-2023 kl.: 16:59:17
Underskrevet med MitID



Cathrine Engsig

Navnet returneret af dansk MitID var:
Cathrine Engsig
Bestyrelsesmedlem
På vegne af K.A.C. Ejendomme ApS
ID: 2d2d8fad-b799-4d28-83f0-f29e636003d5
Tidspunkt for underskrift: 17-07-2023 kl.: 20:31:04
Underskrevet med MitID



Adam William Engsig

Navnet returneret af dansk MitID var:
Adam William Engsig
Bestyrelsesmedlem
På vegne af K.A.C. Ejendomme ApS
ID: dfd5158f-8d40-45b7-91b4-351b168fbd92
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2023 kl.: 08:43:33
Underskrevet med MitID



Hans Peter Hartzberg

Navnet returneret af dansk NemID var:
Hans Peter Hartzberg
Revisor
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnersel...
ID: 26054680
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2023 kl.: 13:00:54
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kristian Mikael Engsig

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Mikael Engsig
Dirigent
På vegne af K.A.C. Ejendomme ApS
ID: f3efbd04-0218-4452-9b48-a609f14750da
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2023 kl.: 15:01:07
Underskrevet med MitID

