

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

Årsrapport for
2021

CVR-nr. 40 06 03 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2022.

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 2021

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 29. juni 2022

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 2021 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 29. juni 2022

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 -1.075.302 kr. mod -1.337.292 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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 indregnes 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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
	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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

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 aconto-skatter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

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>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	750.334	-515.974
2 Personaleomkostninger	-1.904.445	-992.482
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-137.774	-123.322
Resultat før finansielle poster	-1.291.885	-1.631.778
4 Øvrige finansielle omkostninger	-75.709	-74.564
Resultat før skat	-1.367.594	-1.706.342
5 Skat af årets resultat	292.292	369.050
Årets resultat	-1.075.302	-1.337.292
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.075.302	-1.337.292
Disponeret i alt	-1.075.302	-1.337.292

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
6 Grunde og bygninger	5.085.516	5.117.690
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.085.516</u>	<u>5.117.690</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.085.516</u>	<u>5.117.690</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	292.292	369.050
Andre tilgodehavender	7.736	158.391
Periodeafgrænsningsposter	30.298	17.721
Tilgodehavender i alt	<u>330.326</u>	<u>545.162</u>
Likvide beholdninger	<u>70.867</u>	<u>13.060</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>401.193</u>	<u>558.222</u>
Aktiver i alt	<u>5.486.709</u>	<u>5.675.912</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-2.573.267	-1.497.965
Egenkapital i alt	-2.523.267	-1.447.965
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	2.754.508	2.784.899
Leverandører af varer og tjenesteydelser	139.361	120.730
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.806.294	3.983.672
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	9.801	10.998
Anden gæld	300.012	223.578
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.009.976</u>	<u>7.123.877</u>
Gældsforpligtelser i alt	8.009.976	7.123.877
Passiver i alt	5.486.709	5.675.912

- 1 Særlige poster
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-1.497.965	-1.447.965
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.075.302</u>	<u>-1.075.302</u>
	<u>50.000</u>	<u>-2.573.267</u>	<u>-2.523.267</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Særlige poster		
Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.		
Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.		
Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.		
Indtægter:		
COVID-19 kompensation	520.318	95.007
	<u>520.318</u>	<u>95.007</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter (bruttofortjeneste)	520.318	95.007
Resultat af særlige poster netto	<u>520.318</u>	<u>95.007</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.878.950	986.027
Pensioner	7.631	0
Andre omkostninger til social sikring	17.864	6.455
	<u>1.904.445</u>	<u>992.482</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>2</u>
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	137.774	123.322
	<u>137.774</u>	<u>123.322</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	75.709	74.564
	<u>75.709</u>	<u>74.564</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-292.292	-369.050
	<u>-292.292</u>	<u>-369.050</u>
6. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021	5.241.013	5.059.303
Tilgang i årets løb	105.599	181.709
Kostpris 31. december 2021	<u>5.346.612</u>	<u>5.241.012</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-123.322	0
Af- og nedskrivning af tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	-137.774	-123.322
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>-261.096</u>	<u>-123.322</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>5.085.516</u>	<u>5.117.690</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 5.086 t.kr.		
8. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med K.A.C. Invest ApS, CVR-nr. 26919363, som 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

Som Direktør
På vegne af K.A.C. Ejendomme ApS
PID: 9208-2002-2-908257500701
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 13:01:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kristian Mikael Engsig

Som Bestyrelsesformand
På vegne af K.A.C. Ejendomme ApS
PID: 9208-2002-2-908257500701
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 13:01:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

Cathrine Engsig

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af K.A.C. Ejendomme ApS
PID: 9208-2002-2-158454748702
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 14:22:38
Underskrevet med NemID

NEM ID

Adam William Engsig

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af K.A.C. Ejendomme ApS
PID: 9208-2002-2-013495525180
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 08:52:54
Underskrevet med NemID

NEM ID

Hans Peter Hartzberg

Som Revisor
På vegne af Martinsen
RID: 26054680
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2022 kl.: 08:23:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kristian Mikael Engsig

Som Dirigent
På vegne af K.A.C. Ejendomme ApS
PID: 9208-2002-2-908257500701
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2022 kl.: 14:21:22
Underskrevet med NemID

NEM ID