

---

# *Kassoe Housing Invest ApS*

Gammel Strandvej 16, 2990 Nivå

Årsrapport for  
21. oktober 2020 - 31. december 2021

---

CVR-nr. 41 77 92 25

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 31/5 2022

Advokat Anders  
Rubenstien  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 21. oktober 2020 - 31. december 2021	7
Balance 31. december 2021	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21. oktober 2020 - 31. december 2021 for Kassoe Housing Invest ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 31. maj 2022

## Direktion

Christian Høgstrup  
Direktør

Søren Storck  
Direktør

## Bestyrelse

Jesper Wadum Nielsen  
Formand

Christian Høgstrup

Søren Storck

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kassoe Housing Invest ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. oktober 2020 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kassoe Housing Invest ApS for regnskabsåret 21. oktober 2020 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 31. maj 2022

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

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor  
mne18628

Jesper Bo Winther  
statsautoriseret revisor  
mne26864

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kassoe Housing Invest ApS Gammel Strandvej 16 2990 Nivå CVR-nr: 41 77 92 25 Regnskabsperiode: 21. oktober 2020 - 31. december 2021 Hjemstedskommune: Fredensborg
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Wadum Nielsen, Formand Christian Høgstrup Søren Storck
<b>Direktion</b>	Christian Høgstrup Søren Storck
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre selskaber indenfor ejendomsudlejning, for nuværende Kassoe Housing Koncernen, samt enhver aktivitet, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 2.993.129 , og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 16.993.129.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

Kassoe Housing Invest ApS er moderselskab i Kassoe Housing Koncern. Koncernen har i året investeret i nye markeder og har etableret sig i Tyskland og Belgien, organisation samt i koncernens operationelle platform som skal gøre det muligt at tilbyde fleksible boligløsninger med høj service til mange flere virksomheder på tværs af landegrænser.

Selskabet forventer at fortsætte sin investering i virksomheden og at levere et resultat på samme niveau for det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse 21. oktober 2020 - 31. december 2021

	Note	2020/21
		DKK 14 måneder
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-164.894</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	3.500.000
Finansielle omkostninger		-501.588
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.833.518</b>
Skat af årets resultat	2	159.611
<b>Årets resultat</b>		<b>2.993.129</b>

## Resultatdisponering

	2020/21
	DKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	2.993.129
	<b>2.993.129</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2020/21 DKK
Erhvervede patenter		607.400
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	3	<b>607.400</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	23.048.707
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>23.048.707</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.656.107</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.500.000
Andre tilgodehavender		233.118
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		1.481.877
Periodeafgrænsningsposter		57.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.271.995</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.271.995</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.928.102</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>
		DKK
Selskabskapital		3.500.000
Overført resultat		13.493.129
<b>Egenkapital</b>		<b><u>16.993.129</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		6.254
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>6.254</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.609.003
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.609.003</u></b>
Kreditinstitutter		1.508.444
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.237.153
Selskabsskat		501.583
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		14.411
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.319.716</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.928.719</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>28.928.102</u></b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 21. oktober	0	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	0	40.000
Kapitalforhøjelse	4.960.000	15.000.000	0	19.960.000
Kapitalnedsættelse	-1.500.000	0	-4.500.000	-6.000.000
Årets resultat	0	0	2.993.129	2.993.129
Overført fra overkurs ved emission	0	-15.000.000	15.000.000	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>3.500.000</b>	<b>0</b>	<b>13.493.129</b>	<b>16.993.129</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u> DKK
<b>1. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder</b>	
Udbytte fra dattervirksomheder	<u>3.500.000</u> <b>3.500.000</b>
	<u>2020/21</u> DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	-165.865
Årets udskudte skat	<u>6.254</u> <b>-159.611</b>
<b>3. Immaterielle anlægsaktiver</b>	
	<u>Erhvervede patenter</u> DKK
Kostpris 21. oktober	0
Tilgang i årets løb	<u>607.400</u>
Kostpris 31. december	<u>607.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>607.400</u>
	<u>2020/21</u> DKK
<b>4. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	
Tilgang i årets løb	<u>23.048.707</u>
Kostpris 31. december	<u>23.048.707</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>23.048.707</u>

# Noter til årsregnskabet

2020/21

DKK

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for *kreditinstitut*

Anpartar i Kassoe Housing ApS på nom.

50.000

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 482.490. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kassoe Housing Invest ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2020/21 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 samt tilbageførsler 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttotab omfatter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 og andre eksterne omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

### 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 dets . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 3 år.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle 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.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### 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 nominal værdi.