

REVISORHUSET  
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.  
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk  
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

**Kaysia ApS**  
**Skæring Hedevej 175B**  
**8250 Egå**

**CVR-nr: 41 92 02 38**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2021**

**(2. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. februar 2022

---

Dirigent, Brian Hagge



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Kaysia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 8. februar 2022

**Direktion**

Brian Hagge

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Kaysia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kaysia ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Risskov, den 8. februar 2022

**REVISORHUSET**  
**godkendte revisorer a/s**  
CVR-nr.: 26593093

Jacob Wetke Kronborg  
Registreret revisor  
mne35793

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Kaysia ApS  
Skæring Hedevej 175  
8250 Egå

CVR-nr.: 41 92 02 38  
Stiftet: 1. december 2020  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Brian Hagge

**Revisor**

REVISORHUSET  
godkendte revisorer a/s  
Ravnøvej 52  
8240 Risskov

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har forsat sine driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>33.220</b>	<b>-7.000</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>33.220</b>	<b>-7.000</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	18.645	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>51.865</b>	<b>-7.000</b>
Andre finansielle omkostninger	-56.510	-682
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-4.645</b>	<b>-7.682</b>
Skat af årets resultat	-1.941	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-6.586</b>	<b>-7.682</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-6.586	-7.682
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-6.586</b>	<b>-7.682</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020
Investeringsjendomme	3.060.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.060.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.060.000</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger	36.314	35.568
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>36.314</b>	<b>35.568</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.096.314</b>	<b>35.568</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
 PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-14.268	-7.682
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>25.732</b>	<b>32.318</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.941	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.941</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld	1.900.000	0
Deposita	34.500	0
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.934.500</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	3.250
Anden gæld	10.411	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.116.730	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.134.141</b>	<b>3.250</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>3.068.641</b>	<b>3.250</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.096.314</b>	<b>35.568</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	1.900.000	1.900.000
Deposita	34.500	0
	<u>1.934.500</u>	<u>1.900.000</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabets samlede eventualforpligtelser udgør pr. 31/12 2021 t.kr. 0.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er overfor kreditinstitut udstedt ejerpantebrev på t. kr. 2.100 med sikkerhed i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi på t. kr. 3.060.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Kaysia ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## **BALANCEN**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

### **Likvider**

Likvide midler består af indestående i pengeinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Brian Hagge

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-736496586231

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-02-10 12:01:27 UTC

NEM ID 

## Jacob Wetke Kronborg

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26593093-RID:12203286

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-02-10 12:02:10 UTC

NEM ID 

## Brian Hagge

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-736496586231

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-02-12 13:15:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B4ZKM-FM7VL-5G4SZ-ZK4OU-G514X-EL YNN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>