

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

Kaysia ApS
Skæring Hedevej 175
8250 Egå

CVR-nr: 41 92 02 38

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22. marts 2023

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 2022

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 22 / 3 - 2023

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 2022 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 22 / 3 – 2023

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 2022

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	89.512	33.220
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	89.512	33.220
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-311.525	18.645
DRIFTSRESULTAT	-222.013	51.865
Andre finansielle omkostninger	-68.004	-56.510
RESULTAT FØR SKAT	-290.017	-4.645
Skat af årets resultat	-611	-1.941
ÅRETS RESULTAT	-290.628	-6.586
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-290.628	-6.586
DISPONERET I ALT	-290.628	-6.586

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
 AKTIVER

	2022	2021
1 Investeringsejendomme	2.830.000	3.060.000
Materielle anlægsaktiver	2.830.000	3.060.000
ANLÆGSAKTIVER	2.830.000	3.060.000
Andre tilgodehavender	4.324	0
Tilgodehavender	4.324	0
Likvide beholdninger	108.019	36.314
OMSÆTNINGSAKTIVER	112.343	36.314
AKTIVER	2.942.343	3.096.314

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
 PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-304.895	-14.268
EGENKAPITAL	-264.895	25.732
Hensættelse til udskudt skat	0	1.941
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	1.941
Prioritetsgæld	1.900.000	1.900.000
Deposita	34.500	34.500
2 Langfristede gældsforpligtelser	1.934.500	1.934.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7.000
Selskabsskat	2.552	0
Anden gæld	0	10.411
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.263.186	1.116.730
Kortfristede gældsforpligtelser	1.272.738	1.134.141
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.207.238	3.068.641
PASSIVER	2.942.343	3.096.314
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Investeringsejendomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	3.041.355
Tilgang i årets løb	81.525
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	3.122.880
	<hr/>
Opskrivninger, primo	18.645
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022	18.645
	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger	-311.525
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-311.525
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	2.830.000
	<hr/> <hr/>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Egå ved Aarhus, og består af boliglejemål. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i den anvendte regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Investeringsejendommen i Egå er værdiansat med et afkast på 3,63 %. Ved opgørelse af afkast for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for ejendommen opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalejeindtægt samt forventet afkast. Der er naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien for ejendommen, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et forrentningskrav på 3,63 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Egå

Ændringer i	-0,50 %	Basis	0,50 %
	<hr/>		<hr/>
Forrentningskrav	3,13	3,63 %	4,13
	<hr/>		<hr/>
Dagsværdi	3.280.000	2.830.000	2.480.000
	<hr/>		<hr/>
Ændrings i dagsværdi	450.000	0	-350.000
	<hr/>		<hr/>

NOTER

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

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabets samlede eventualforpligtelser udgør pr. 31/12 2022 t.kr. 0.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er overfor kreditinstitut udstedt ejerpantebrev på t. kr. 2.100 med sikkerhed i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi på t. kr. 2.830.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kaysia ApS for 2022 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 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 erhvervsejendomme 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 nominal 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: 9ee09c86-acce-44ae-8134-760f6850a2f6

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-23 10:17:13 UTC



Jacob Wetke Kronborg

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26593093-RID:12203286

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-03-23 10:43:03 UTC



Brian Hagge

Dirigent

Serienummer: 9ee09c86-acce-44ae-8134-760f6850a2f6

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-23 10:49:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: XE4YB-EY25T-44N1Z-3OVXP-HVFFH3-6C7UB

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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