

## **Kaas Ejendomme ApS**

Prins Valdemars Vej 54  
2820 Gentofte

CVR-nr. 42 40 45 27

### **Årsrapport for 2021**

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. februar 2022

---

Søren Kaas  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

|  | Side |
|--|------|
| <b>Påtegninger</b>                             |      |
| Ledelsespåtegning                              | 1    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2    |
| <br>   |      |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |      |
| <br>   |      |
| Selskabsoplysninger                            | 3    |
| Ledelsesberetning                              | 4    |
| <br>   |      |
| <b>Årsregnskab</b>                             |      |
| <br>   |      |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5    |
| Resultatopgørelse                              | 8    |
| Balance  | 9    |
| Egenkapitalopgørelse                           | 11   |
| Noter  | 12   |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21. maj - 31. december 2021 for Kaas Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. maj - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. februar 2022

### **Direktion**

Susanne Kaas  
direktør

Søren Kaas  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Kaas Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kaas Ejendomme ApS for regnskabsåret 21. maj - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 3. februar 2022

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18488

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kaas Ejendomme ApS  
Prins Valdemars Vej 54  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 42 40 45 27

Regnskabsperiode: 21. maj - 31. december 2021

Stiftet: 21. maj 2021

Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Susanne Kaas, direktør  
Søren Kaas, direktør

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 159.399, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.880.601.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaas Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter mv.

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

|                  | <b>Brugstid</b> |
|------------------|-----------------|
| Øvrige bygninger | 50 år           |

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse

### 21. maj - 31. december 2021

|  | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.            |
|--|-------------|-------------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                               |             | <b>-69.727</b>                |
| Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver |             | <u>-50.197</u>                |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>         |             | <b>-119.924</b>               |
| Finansielle omkostninger                       | 2           | <u>-84.434</u>                |
| <b>Resultat før skat</b>                       |             | <b>-204.358</b>               |
| Skat af årets resultat                         | 3           | <u>44.959</u>                 |
| <b>Årets resultat</b>                          |             | <b><u><u>-159.399</u></u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>     |             |                               |
| Overført resultat                              |             | <u>-159.399</u>               |
|  |             | <b><u><u>-159.399</u></u></b> |

## Balance pr. 31. december 2021

|                                 | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.              |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                                 |
| Grunde og bygninger             |             | <u>10.361.893</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 4           | <u><b>10.361.893</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u><b>10.361.893</b></u>        |
| Udskudt skatteaktiv             |             | <u>44.959</u>                   |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u><b>44.959</b></u>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u><b>35.497</b></u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u><b>80.456</b></u>            |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><u><b>10.442.349</b></u></u> |

## Balance pr. 31. december 2021

|  | <u>Note</u> | <u>2021</u>                     |
|--|-------------|---------------------------------|
|  |             | kr.                             |
| <b>Passiver</b>                          |             |                                 |
| Virksomhedskapital                       |             | 6.040.000                       |
| Overført resultat                        |             | -159.399                        |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <u><b>5.880.601</b></u>         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 1.774                           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    |             | 1.767.860                       |
| Anden gæld                               |             | 2.792.114                       |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <u><b>4.561.748</b></u>         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |             | <u><b>4.561.748</b></u>         |
| <b>Passiver i alt</b>                    |             | <u><u><b>10.442.349</b></u></u> |

## Egenkapitalopgørelse

|   | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 21. maj 2021                | 40.000                  | 0                    | 40.000           |
| Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering | 6.000.000               | 0                    | 6.000.000        |
| Årets resultat                          | 0                       | -159.399             | -159.399         |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b>    | <b>6.040.000</b>        | <b>-159.399</b>      | <b>5.880.601</b> |

## Noter

|  | <u>2021</u>              |
|--|--------------------------|
|  | kr.                      |
| <b>1 Personalemkostninger</b>                  |                          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u>                 |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>              |                          |
| Andre finansielle omkostninger                 | <u>84.434</u>            |
|  | <u><b>84.434</b></u>     |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                |                          |
| Regulering af udskudt skat                     | <u>-44.959</u>           |
|  | <u><b>-44.959</b></u>    |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>              |                          |
|  | <u>Grunde og byg-</u>    |
|  | <u>ninger</u>            |
| Kostpris 21. maj 2021                          | 0                        |
| Tilgang i årets løb                            | <u>10.412.090</u>        |
| Kostpris 31. december 2021                     | <u>10.412.090</u>        |
| Af- og nedskrivninger 21. maj 2021             | 0                        |
| Årets afskrivninger                            | <u>50.197</u>            |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021        | <u>50.197</u>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> | <u><b>10.361.893</b></u> |

## **Noter**

### **5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 116, der giver pant i grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 116 deponeret til sikkerhed for ejerforeningsmæssige forpligtelser.