

## **Kaas Ejendomme ApS**

Prins Valdemars Vej 54  
2820 Gentofte

CVR-nr. 42 40 45 27

### **Årsrapport for 2023**

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. marts 2024

---

Søren Kaas  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

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

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2024

### **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 1. januar - 31. december 2023 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 6. marts 2024

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
mne18488

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kaas Ejendomme ApS  
Prins Valdemars Vej 54  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 42 40 45 27

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

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 2023 udviser et underskud på DKK 1.374.971, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 16.259.344.

### **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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter 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**

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **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 DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.



## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

### 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 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 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>235.173</b>	<b>134</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-360.000</u>	<u>-300</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-124.827</b>	<b>-166</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver	2	-360.043	-370
Andre driftsomkostninger		<u>-532.841</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.017.711</b>	<b>-536</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-357.260</u>	<u>-465</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.374.971</b>	<b>-1.001</b>
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>-45</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.374.971</u></b>	<b><u>-1.046</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.374.971</u>	<u>-1.046</u>
		<b><u>-1.374.971</u></b>	<b><u>-1.046</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>20.032.190</u>	<u>22.867</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>20.032.190</b></u>	<u><b>22.867</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>20.032.190</b></u>	<u><b>22.867</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>27.070</u>	<u>28</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>27.070</b></u>	<u><b>28</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>459.267</b></u>	<u><b>205</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>486.337</b></u>	<u><b>233</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>20.518.527</b></u></u>	<u><u><b>23.100</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		6.100.000	6.040
Overført resultat		10.159.344	-1.205
<b>Egenkapital</b>		<b><u>16.259.344</u></b>	<b><u>4.835</u></b>
Deposita		137.750	89
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>137.750</u></b>	<b><u>89</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	12
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55	265
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		997.324	15.023
Anden gæld		3.124.054	2.876
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.121.433</u></b>	<b><u>18.176</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.259.183</u></b>	<b><u>18.265</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>20.518.527</u></b>	<b><u>23.100</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	6.040.000	-1.205.685	4.834.315
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	60.000	14.740.000	14.800.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	-1.374.971	-1.374.971
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>6.100.000</b>	<b>10.159.344</b>	<b>16.259.344</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	360.000	150
Pensioner	<u>0</u>	<u>150</u>
	<b><u>360.000</u></b>	<b><u>300</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	360.043	170
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>200</u>
	<b><u>360.043</u></b>	<b><u>370</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>357.260</u>	<u>465</u>
	<b><u>357.260</u></b>	<b><u>465</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>45</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>45</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2023	23.276.257
Tilgang i årets løb	8.288.798
Afgang i årets løb	<u>-10.995.882</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>20.569.173</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	409.866
Årets afskrivninger	360.043
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-232.926</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>536.983</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>20.032.190</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Deposita	<u>88.500</u>	<u>137.750</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>88.500</u></u></b>	<b><u><u>137.750</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 57, der giver pant i grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 57 deponeret til sikkerhed for ejerforeningsmæssige forpligtelser.

Der er registreret ejerforeningsmæssig pant på t.kr. 54 i selskabets ejendomme pr. 31. december 2023.