

Katrinebjerg ApS
CVR-nr. 12598815

Årsrapport 2018
(8. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskab

Katrinebjerg ApS

Reg.nr.: ApS 480.182

Hjemstedskommune: Sermersooq

CVR-nr. 12598815

Direktion

Jes Nyborg

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/4-2019

Dirigent



Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Katrinebjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsrapporten for regnskabsåret 2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 1. januar 2019

Direktion

Jes Nyborg
direktor



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom, værdipapirer mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 8. regnskabsår udviser et overskud på 748 t.kr. efter skat (2017: 490 t.kr.), hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme har været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Der er investeret 14,1 mio.kr. i ejendomme i året.

Afkast af værdipapirbeholdning er utilfredsstillende.

Ændring i regnskabspraksis

Selskabets investeringsejendomme indregnes fra regnskabsåret 2018 til dagsværdi. Ændringen i regnskabspraksis vurderes at give et mere retvisende billede af selskabets aktiver og egenkapital. Værdireguleringen udgør 5 mio.kr. på investeringsejendommene, og korrigeret for udskudt skat påvirkes egenkapitalen med 3,4 mio.kr. Der henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis samt note 2.

Selskabets soliditet inkl. ansvarlig lån udgør 17.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som året før, bortset fra at investeringsejendomme nu indregnes til dagsværdi mod tidligere kostpris med fradrag af afskrivninger.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Det er valgt at sammendrage posterne lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger i en linje benævnt bruttofortjeneste.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i takt med indtjening.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, provisioner samt amortiseringstillæg vedrørende gæld til kreditinstitutter mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes med 31,8%.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Som følge af ændring i regnskabspraksis er værdiregulering primo indregnet direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.895.883	1.195
Af- og nedskrivninger		0	(39)
Driftsresultat		1.895.883	1.156
Finansielle indtægter		8.700	70
Finansielle omkostninger		(791.917)	(499)
Resultat før skat		1.112.666	727
Skat af årets resultat	1	(365.143)	(237)
Årets resultat		<u>747.523</u>	<u>490</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		<u>747.523</u>	
		<u>747.523</u>	

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>42.943.000</u>	<u>23.776</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>42.943.000</u>	<u>23.776</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>100</u>
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>0</u>	<u>100</u>
Anlægsaktiver		<u>42.943.000</u>	<u>23.876</u>
Andre tilgodehavender		<u>42.705</u>	<u>1</u>
Tilgodehavender		<u>42.705</u>	<u>1</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>273.000</u>	<u>324</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>273.000</u>	<u>324</u>
Omsætningsaktiver		<u>315.705</u>	<u>325</u>
Aktiver		<u><u>43.258.705</u></u>	<u><u>24.201</u></u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Anpartskapital	3	125.000	125
Overført overskud og underskud	4	<u>5.953.276</u>	<u>1.765</u>
Egenkapital		<u>6.078.276</u>	<u>1.890</u>
Udskudt skat		<u>2.822.725</u>	<u>853</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.822.725</u>	<u>853</u>
Ansvarlige lån		1.200.000	1.125
Kreditinstitutter		24.053.673	12.870
Offentlige lån		5.473.698	5.474
Anden gæld		<u>437.157</u>	<u>125</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>31.164.528</u>	<u>19.594</u>
Kortfristet del af gæld til kreditinstitutter		1.505.000	678
Bankgæld		1.076.337	552
Leverandørgæld		5.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		168.023	156
Anden gæld		<u>438.816</u>	<u>478</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.193.176</u>	<u>1.864</u>
Gældsforpligtelser		<u>34.357.704</u>	<u>21.458</u>
Passiver		<u>43.258.705</u>	<u>24.201</u>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	6		

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	365.143	237
	365.143	237
	Investerings-	Andre
	ejendomme	tilgodehavender
	kr.	kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2018	23.889.188	100.000
Tilgang	14.122.000	0
Afgang	0	(100.000)
Kostpris 31.12.2018	38.011.188	0
Værdireguleringer 01.01.2018	(113.563)	0
Værdiregulering ved ændring af regnskabspraksis	5.045.375	0
Værdiregulering 31.12.2018	4.931.812	0
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018	42.943.000	0

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør gennemsnitligt 6,2% pr. 31.12.2018. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 3,3 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapitalen består af 250 anparter á 500 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.		
4. Overført overskud og underskud		
Saldo 01.01.2018	1.764.808	1.275
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.440.945	0
Årets resultat	<u>747.523</u>	<u>490</u>
	<u>5.953.276</u>	<u>1.765</u>
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Efter mere end 5 år forfalder:		
Ansvarlige lån	1.200.000	1.125
Kreditinstitutter	17.554.000	10.502
Offentlige lån	<u>5.473.698</u>	<u>5.474</u>
	<u>24.227.698</u>	<u>17.101</u>
6. Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. er deponeret pantebreve på nom. 36.141 t.kr. i ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>42.943.000</u>	<u>23.776</u>
Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.		