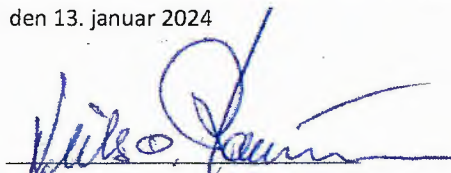


**CatPen A/S**  
Amerikakajen 1, st.tv.  
4220 Korsør

**CVR-nummer 13 62 06 79**

**Årsrapport**  
**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. januar 2024



**Niels O. Rasmussen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	18

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

CatPen A/S  
Amerikakajen 1, st.tv.  
4220 Korsør

Hjemstedskommune:	Slagelse
CVR-nummer:	13 62 06 79
Regnskabsperiode:	1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Bestyrelse

Frank Bødker  
Kaj Porup  
Brian Gerlach  
Knud Mortensen

### Direktion

Torben Hjort  
Thomas Hjort

### Revisor

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for CatPen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, 23. november 2023

### Direktionen:

Torben Hjort

Thomas Hjort

### Bestyrelsen:

Frank Bødker  
Formand

Kaj Porup

Brian Gerlach

Knud Mortensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i CatPen A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CatPen A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Randers, 23. november 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Jens Amstrup  
Statsautoriseret revisor  
mne11905

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investeringsaktivitet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale 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 for tilfredsstillende, når henses til usikkerheden der har været på de finansielle markeder i år 2022/23.

Virksomhedskapitalen er sammensat af 12.000 aktier á DKK 1.000. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i aktieklasser.

Selskabet besidder 1.434 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 11,95% af virksomhedskapitalen. Selskabet har erhvervet 101 egne aktier i regnskabsåret. Egne aktier er erhvervet som led i selskabets strategi.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer overskud, men begrundet i den betydelige usikkerhed, der for nuværende er på de finansielle markeder, vil der være risiko for en negativ udvikling i forhold til det realiserede resultat i 2022/23.

### Risikoprofil og risikostyring

De usikre faktorer for selskabet er knyttet til udviklingen i foretagne investeringer. Selskabet bærer ingen finansieringsrisiko.

### Påvirkning af det eksterne miljø

Der er i selskabet ingen væsentlige miljømæssige forhold, da selskabets aktivitet hovedsageligt er investering.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der er i selskabet ingen forsknings- eller udviklingsaktivitet.

### Resultat sammenholdt med tidligere forventninger

Ledelsens tidligere forventninger til årets resultat var et tilfredsstillende, men muligt lavere resultat end 2021/22.

Det realiserede resultat for 2022/23 TDKK 63.673 sammenholdt med sidste års resultat TDKK 68.970 er på niveau med den udmeldte forventning.



	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
<b>Ledelsesberetning</b>	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<b>Hoved- og nøgletal</b>	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Resultatopgørelse</b>					
Finansielle indtægter	53.296	19.992	74.751	30.002	19.285
Resultat af primær drift	72.676	64.406	254.141	148.248	100.191
Værdiregulering af ejendomme	0	0	0	0	500
Årets resultat	63.673	68.970	241.196	142.868	97.670
<b>Balance</b>					
Omsætningsaktiver	312.325	302.963	343.768	305.283	296.012
Aktiver i alt - balancesum	1.537.452	1.505.740	1.504.885	1.285.279	1.185.777
Egenkapital	1.435.826	1.406.606	1.408.879	1.221.380	1.127.987
Hensatte forpligtelser	298	0	2.372	613	1.103
Kortfristede gældsforpligtelser	101.328	99.133	93.633	63.286	56.687
<b>Nøgletal i %</b>					
Likviditetsgrad	308,2	305,6	367,1	482,4	522,2
<i>Omsætningsaktiver i procent af kortfristede gældsforpligtelser</i>					
Soliditetsgrad	93,4	93,4	93,6	95,0	95,1
<i>Egenkapital ultimo i procent af samlede aktiver</i>					
Egenkapitalforrentning	4,5	4,9	18,3	12,2	8,8
<i>Ordinært resultat efter skat i procent af gennemsnitlig egenkapital</i>					
<b>Medarbejdere</b>					
Gennemsnitlige antal beskæftigede	2	2	1	1	1
Nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger					

		2022/23	2021/22
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	Finansielle indtægter	53.296.138	19.992
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	24.556.667	89.358
	Finansielle omkostninger	-4.379.272	-44.352
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>73.473.533</b>	<b>64.997</b>
1	Personaleomkostninger	-1.190.141	-1.188
	Andre eksterne omkostninger	-432.634	-317
	Resultat af udlejningsejendomme	825.599	914
	<b>Resultat før skat</b>	<b>72.676.357</b>	<b>64.406</b>
2	Skat af årets resultat	-9.003.402	4.564
3	<b>Årets resultat</b>	<b>63.672.955</b>	<b>68.970</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
4	Investeringsejendomme	8.700.000	8.700
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.700.000</b>	<b>8.700</b>
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.139.542.116	1.116.127
6	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.010.000	8.045
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	66.986.014	58.764
8	Andre tilgodehavender	7.888.389	11.140
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.216.426.519</b>	<b>1.194.076</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.225.126.519</b>	<b>1.202.776</b>
9	Udskudte skatteaktiver	0	2.488
	Tilgodehavende skat	0	2.295
	Andre tilgodehavender	1.260.637	1.422
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.260.637</b>	<b>6.205</b>
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	310.942.806	296.585
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>310.942.806</b>	<b>296.585</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>121.913</b>	<b>173</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>312.325.356</b>	<b>302.963</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.537.451.875</b>	<b>1.505.740</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
	Virksomhedskapital	12.000.000	12.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.011.142.505	987.728
	Overført resultat	359.853.509	364.210
	Foreslået udbytte	52.830.000	42.668
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.435.826.014</b>	<b>1.406.606</b>
11	Hensættelser til udskudt skat	298.311	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>298.311</b>	<b>0</b>
	Kreditinstitutter	98.410.484	98.411
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	168.753	172
	Selskabsskat	2.104.940	0
	Anden gæld	643.373	550
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>101.327.550</b>	<b>99.133</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>101.327.550</b>	<b>99.133</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.537.451.875</b>	<b>1.505.740</b>
12	Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen		
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Nærtstående parter		

**Egenkapitaloppgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Reserver for netto- opskriv- ninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september					
Saldo primo	12.000	987.728	364.210	42.668	1.406.606
Udbetalt udbytte	0	0	0	-42.668	-42.668
Erhvervelse af egne aktier	0	0	-12.914	0	-12.914
Egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder	0	21.129	0	0	21.129
Årets resultat	0	2.285	8.557	52.830	63.673
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>12.000</b>	<b>1.011.143</b>	<b>359.854</b>	<b>52.830</b>	<b>1.435.826</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af 12.000 aktier á DKK 1.000. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i aktieklasser.

Selskabet besidder 1.434 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 11,95% af virksomhedskapitalen. Selskabet har erhvervet 101 egne aktier i regnskabsåret. Egne aktier er erhvervet som led i selskabets strategi.

Note	Pengestrømsopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Årets resultat</b>	<b>63.672.955</b>	<b>68.970</b>
	Skat af årets resultat	9.003.402	-4.564
	<b>Reguleringer</b>	<b>9.003.402</b>	<b>-4.564</b>
	Værdiregulering af kapitalandele	-25.981.784	-92.938
	Ændring i tilgodehavender, finansielle aktiver	9.286.924	-743
	Ændring i tilgodehavender, omsætningsaktiver	161.203	-202
	Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	75.864	55
	<b>Ændring i driftskapital</b>	<b>-16.457.793</b>	<b>-93.829</b>
	<b>Betalt skat</b>	<b>-1.802.686</b>	<b>-11.501</b>
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>54.415.878</b>	<b>-40.924</b>
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-8.601.200	-6.767
	Modtaget udbytte fra finansielle anlægsaktiver	24.075.230	56.656
	<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>15.474.030</b>	<b>49.889</b>
	Betalt udbytte	-42.668.000	-64.207
	Køb af egne aktier	-12.914.365	-5.189
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-55.582.365</b>	<b>-69.396</b>
	<b>Ændring i likvider</b>	<b>14.307.543</b>	<b>-60.431</b>
	Likvider primo	198.346.692	258.778
	Likvider ultimo	212.654.235	198.347
	<b>Ændring i likvider</b>	<b>14.307.543</b>	<b>-60.431</b>

	2022/23	2021/22	
Noter	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	1.158.042	1.159
	Andre omkostninger til social sikring	8.351	8
	Øvrige personaleomkostninger	23.748	22
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.190.141</b>	<b>1.188</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
	Gage og vederlag til direktionen i 2022/23 udgør TDKK 1.158.		
	Vederlag til bestyrelsesmedlemmer i 2022/23 udgør TDKK 0.		
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	6.216.905	296
	Regulering af udskudt skat	2.786.497	-4.861
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>9.003.402</b>	<b>-4.564</b>
<b>3</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Foreslået udbytte	52.830.000	42.668
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	0	10.667
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode	2.285.467	46.813
	Overført resultat	8.557.488	-31.178
	<b>Årets resultat i alt</b>	<b>63.672.955</b>	<b>68.970</b>
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>		
	Kostpris 1. oktober	7.940.375	7.940
	Kostpris 30. september	7.940.375	7.940
	Dagsværdiregulering 1. oktober	759.625	760
	Dagsværdiregulering 30. september	759.625	760
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>8.700.000</b>	<b>8.700</b>

	2022/23	2021/22
Noter	DKK	1.000 DKK
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	128.399.611	125.533
Tilgang i årets løb	0	2.867
Kostpris 30. september	<u>128.399.611</u>	<u>128.400</u>
Værdireguleringer 1. oktober	987.727.819	942.762
Årets resultatandel	24.556.667	89.152
Udloddet udbytte	-22.271.200	-42.339
Øvrige egenkapitalbevægelser	21.129.219	-1.847
Værdireguleringer 30. september	<u>1.011.142.505</u>	<u>987.728</u>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b><u>1.139.542.116</u></b>	<b><u>1.116.127</u></b>
Navn	Hjemsted	Ejerandel
AHJ A/S	Korsør	41,41%
AHK nr. 186 ApS	København	50%
HKL Grundstück Invest GmbH	Flensburg	56,96%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Flensburg	33,59%
HKL Development ApS	Frederiksberg	28,50%
Gladsaxe Butikscenter A/S	Herning	35,29%
Refima Capital Partners A/S	Gentofte	33,33%
<b>6 Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	8.045.296	8.039
Tilgang i årets løb	0	6
Afgang i årets løb	-6.035.296	0
Kostpris 30. september	<u>2.010.000</u>	<u>8.045</u>
<b>Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt</b>	<b><u>2.010.000</u></b>	<b><u>8.045</u></b>
<b>7 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. oktober	71.137.323	67.237
Tilgang i årets løb	8.601.200	3.900
Kostpris 30. september	<u>79.738.523</u>	<u>71.137</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-12.373.596	-1.557
Årets værdireguleringer	-378.913	-10.817
Værdireguleringer 30. september	<u>-12.752.509</u>	<u>-12.374</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>66.986.014</u></b>	<b><u>58.764</u></b>



Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. oktober	11.140.017	10.403
Tilgang i årets løb	421.042	737
Afgang i årets løb	-3.672.670	0
Kostpris 30. september	<u>7.888.389</u>	<u>11.140</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b><u>7.888.389</u></b>	<b><u>11.140</u></b>
<b>9 Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver, primo	2.488.186	0
Årets ændring i udskudte skatteaktiver	-2.488.186	2.488
<b>Udskudte skatteaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.488</u></b>
<b>10 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør TDKK 37.769.		
<b>11 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat primo	0	2.372
Årets ændringer i hensættelse udskudt skat	298.311	-2.372
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b><u>298.311</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>12 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen</b>		
Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.		
<b>13 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået aftale om fremtidige indbetalinger til kommanditselskabers investeringer på TDKK 42.913.		

	2022/23	2021/22
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Værdipapirer til kursværdi TDKK 311.946 er stillet til sikkerhed for bankmellemværende.

**15 Nærtstående parter**

CatPen A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Direktør Torben Hjort, Korsør

Direktør Thomas Hjort, Gentofte

Bestyrelse:

Frank Bødker, Svenstrup J

Kaj Porup, Aarhus

Brian Gerlach, Haderslev

Knud Mortensen, Nykøbing Falster

**Transaktioner med nærtstående parter**

Selskabet har jævnfør årsregnskabsloven valgt kun at oplyse transaktioner, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Det er ledelsens opfattelse, at alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsmæssige vilkår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I forhold til Årsregnskabsloven er der ændret i opstilling af resultatopgørelsens for at give et mere retvisende billede af selskabets aktivitet.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab samt fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

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

For selskabets beboelse- og erhvervsjendomme beliggende på Fyn anvendes i regnskabsåret et afkastkrav på 9,00 %.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den interne værdis metode i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsespris og indre værdi indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. Negative forskelsbeløb (badwill) indregnes under periodeafgrænsningsposter under forpligtelser. Badwill indtægtsføres over den periode den negative resultateffekt er forventet.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen. Værdipapirer og kapitalandele, som ikke er børsnoterede, måles til indre værdi, hvis dette vurderes at udtrykke markedsværdien. Alternativt optages værdipapirerne og kapitalandelene til kostpris med evt. nedskrivning, såfremt det vurderes, at værdipapirerne og kapitalandelene har været udsat for værdiforringelse. Nedskrivning foretages over resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne kapitalandele indregnes direkte på egenkapitalen. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skat-

## Anvendt regnskabspraksis

---

tesatser, 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter og ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver, samt udbytter.

Pengestrømme fra finansiering omfatter optagelse af og afdrag på langfristet gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer, med fradrag af kortfristet gæld til kreditinstitutter.

# 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."

## Thomas Hjort Winther

Direktionsmedlem

Serienummer: 09ab8e43-2328-49d6-8798-703189bbe566

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-11-24 13:58:43 UTC



## Frank Nørnberg Bødker

Bestyrelsesformand

Serienummer: dee49a6b-3b40-4918-b6ce-70e03c8eb23d

IP: 85.203.xxx.xxx

2023-11-24 16:13:24 UTC



## Brian Gerlach

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3b94fa0f-1135-4e8e-b02d-dbf90415513c

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-11-25 10:14:22 UTC



## Torben Hjort Friderichsen

Direktionsmedlem

Serienummer: ed97e6b8-0c65-413d-abcb-5f6432e86268

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-11-25 13:36:29 UTC



## Kaj Porup

BKG-FINANS ApS CVR: 73313015

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 32965272-51fc-4393-8ec2-a4b0af25c83e

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-11-27 08:06:55 UTC



## Knud Cordua Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 87a32c25-654c-4da1-a9a1-e89053b59ec5

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-11-29 11:06:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: XP0CM-QYVFT-0CS28-DEDCH-HBXXM-XSZHB8

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 tidsstempelt 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/validator>

# PENNEO

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

*"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."*

## Jens Amstrup

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 29442789

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c8222eea-01c4-441e-ba44-8a57f984318a

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-11-29 15:33:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: XPOCM-QVVF1-0CS28-DEDCH-HBXMV-SZHB8

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 tidsstempelt 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/validator>