

## KATKJÆR APS

Hobrovej 319

9200 Aalborg SV

CVR-nr. 32767842

## Årsrapport for 2015

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24/6-16



---

Peter Balling  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for KATKJÆR 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24/6-16

**Direktion**



Peter Balling  
Direktør

**Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab****Til den daglige ledelse i KATKJÆR APS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KATKJÆR APS for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 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 FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Aalborg, den 24/6-16

**Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 33357966



Jesper Ovesen  
Statsautoriseret revisor

**KATKJÆR APS**

---

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	KATKJÆR APS Hobrovej 319 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	32767842
Stiftelsesdato	05-02-2010
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Direktion</b>	Peter Balling, Direktør
<b>Revisor</b>	Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vandmanden 10A 9200 Aalborg SV CVR-nr.: 33357966
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for KATKJÆR APS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning for perioden svarende til regnskabsåret.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

**Anvendt regnskabspraksis****Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld, der kan henføres til investeringsejendomme måles til kursværdi pr. statustidspunkt.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

**Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.



**Resultatopgørelse**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>548.924</b>	<b>395.361</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.978.086	-49.088
Dagsværdireguleringer af gæld		2.781	2.698
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.529.791</b>	<b>348.971</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	8.885
Finansielle omkostninger	1	-182.116	-223.756
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.347.675</b>	<b>134.100</b>
Skat af årets resultat		-519.236	-10.309
<b>Årets resultat</b>		<b>1.828.439</b>	<b>123.791</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.828.439	123.791
		<b>1.828.439</b>	<b>123.791</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	10.439.662	8.461.576
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.439.662</b>	<b>8.461.576</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.439.662</b>	<b>8.461.576</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	38.570
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	186.582
Periodeafgrænsningsposter		0	3.111
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>228.263</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>228.263</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.439.662</b>	<b>8.689.839</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	2.504.909	676.470
<b>Egenkapital</b>		<b>2.629.909</b>	<b>801.470</b>
Hensættelser til udskudt skat		749.238	230.002
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>749.238</b>	<b>230.002</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.384.485	4.435.974
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.384.485</b>	<b>4.435.974</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		61.288	75.000
Gæld til banker		1.597.401	1.559.321
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.312	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		790.635	1.416.387
Anden gæld		198.394	161.685
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.676.030</b>	<b>3.222.393</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.060.515</b>	<b>7.658.367</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.439.662</b>	<b>8.689.839</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Virksomhedens formål	9		

**Noter**

	2015	2014
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	44.189	75.034
Andre finansielle omkostninger	137.927	148.722
	<b>182.116</b>	<b>223.756</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	8.360.700	8.360.700
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.360.700</b>	<b>8.360.700</b>
Opskrivninger primo	100.876	149.964
Årets opskrivninger	1.978.086	-49.088
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.078.962</b>	<b>100.876</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.439.662</b>	<b>8.461.576</b>

Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettolejeindtægt for 2015 på tkr. 626.

Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6%, som ledelsen med baggrund i markedssituationen og lejers bonitet vurderer pålidelig.

Der er tale om en ejendom, der er lejet ud til en velkonsolideret virksomhed indenfor sektoren industri og logistik (FTZ Autodele og Værktøj A/S). Lejer kan tidligst opsigte til fraflytning ultimo 2018. Ejendommen er beliggende i Skive.

**3. Virksomhedskapital**

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen er opdelt i anparter á kr. 1.000

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**4. Overført resultat**

Saldo primo	676.470	552.679
Årets tilgang	1.828.439	123.791
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.504.909</b>	<b>676.470</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.384.485	61.288	3.462.365
	<b>4.384.485</b>	<b>61.288</b>	<b>3.462.365</b>

## Noter

2015

2014

**6. Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendom er opskrevet til vurderet dagsværdi, som er fastlagt med baggrund i en konkret vurdering foretaget af ledelsen.

Investeringsejendom er indregnet til en vurderet værdi på tkr. 10.440.

Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettolejeindtægt for 2015 på tkr. 626.

Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6%, som ledelsen med baggrund i markedssituationen og lejers bonitet vurderer pålidelig.

Der er tale om en ejendom, der er lejet ud til en velkonsolideret virksomhed indenfor sektoren industri og logistik (FTZ Autodele og Værktøj A/S). Lejer kan tidligst opsige til fraflytning ultimo 2018. Ejendommen er beliggende i Skive. Årets regulering af dagsværdien er bl.a påvirket af, at kapitaliseringsfaktoren er nedsat fra 8% i 2014 til 6% i 2015.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med foretagelse af en vurderet dagsværdi af grunde og bygninger og denne usikkerhed er forbundet med usikkert marked for fast ejendom, samt usikkerhed om muligheder for finansiering af fast ejendom. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendommens vurderede dagsværdi med hhv ca. tkr. -803 og ca. tkr. +949.

Værdiansættelsen af investeringsejendom har væsentlig indflydelse på egenkapital og finansielle stilling og en anden vurdering af værdien af grunde og bygninger kan/vil have en væsentlig indvirkning på selskabets egenkapital og finansielle stilling.

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetsgæld nom. tkr. 4.446 er afgivet pant i selskabet ejendom bogført til tkr. 10.440.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, tkr. 1.597 er endvidere udstedt ejepantebrev på tkr. 1.675.

**9. Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme, samt anden dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.