

# **KATO Ejendomme ApS**

**Krænkerupvej 14  
4200 Slagelse**

**CVR-nr. 35 53 13 86**

**Årsrapport for 2018  
(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 29. maj 2019

---

Torben Schreiber  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	7
Balance pr. 31. december 2018	8
Noter til årsrapporten	10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for KATO Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 29. maj 2019

### **Direktion**

Kasten Hansen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KATO Ejendomme ApS  
Krænkerupvej 14  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 35 53 13 86

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 11. november 2013

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Slagelse

### Direktion

Kasten Hansen, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og drift af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 323.931, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 717.273.

### **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 KATO Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 posterings direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for KATO Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **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 provenuet 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-15.840</b>	<b>-8.682</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-15.840</b>	<b>-8.682</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		377.279	538.547
Finansielle omkostninger		<u>-52.555</u>	<u>-54.143</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>308.884</b>	<b>475.722</b>
Skat af årets resultat	1	<u>15.047</u>	<u>13.822</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>323.931</u></b>	<b><u>489.544</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		377.279	437.047
Overført resultat		<u>-53.348</u>	<u>52.497</u>
		<b><u>323.931</u></b>	<b><u>489.544</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>1.136.960</u>	<u>1.136.960</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.136.960</b></u>	<u><b>1.136.960</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>894.326</u>	<u>517.047</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>894.326</b></u>	<u><b>517.047</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.031.286</b></u>	<u><b>1.654.007</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>599</b></u>	<u><b>1.295</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>599</b></u>	<u><b>1.295</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.031.885</b></u></u>	<u><u><b>1.655.302</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		814.326	437.047
Overført resultat		<u>-177.053</u>	<u>-123.706</u>
<b>Egenkapital</b>	2	<u><b>717.273</b></u>	<u><b>393.341</b></u>
Anden gæld		<u>521.207</u>	<u>557.218</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<u><b>521.207</b></u>	<u><b>557.218</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	31.500	27.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.595	900
Gæld til tilknyttede virksomheder		724.878	632.015
Anden gæld		<u>25.432</u>	<u>44.828</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>793.405</b></u>	<u><b>704.743</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.314.612</b></u>	<u><b>1.261.961</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>2.031.885</b></u>	<u><b>1.655.302</b></u>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-15.047</u>	<u>-13.822</u>
	<b><u>-15.047</u></b>	<b><u>-13.822</u></b>

## 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	437.047	-123.705	393.342
Årets resultat	<u>0</u>	<u>377.279</u>	<u>-53.348</u>	<u>323.931</u>
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>814.326</u></b>	<b><u>-177.053</u></b>	<b><u>717.273</u></b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	<u>584.218</u>	<u>552.707</u>	<u>31.500</u>	<u>405.858</u>
	<b><u>584.218</u></b>	<b><u>552.707</u></b>	<b><u>31.500</u></b>	<b><u>405.858</u></b>

## **Noter**

### **4 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatnings-kredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Deviso ApS, CVR-nr. 34 89 30 98. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større eller mindre beløb.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for langfristet anden gæld, t.kr. 553, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 1.137.