

# **KATO Ejendomme ApS**

**Krænkerupvej 14  
4200 Slagelse**

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

**Årsrapport for 2019  
(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 17. juni 2020

---

Torben Schreiber  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	4
Balance pr. 31. december 2019	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsrapporten	8

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for KATO Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Slagelse, den 17. juni 2020

### **Direktion**

Kasten Hansen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KATO Ejendomme ApS  
Krænkerupvej 14  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 35 53 13 86

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 11. november 2013

Regnskabsår: 6. 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 2019 udviser et overskud på kr. 474.059, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.191.332.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>26.660</b>	<b>-15.840</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>26.660</b>	<b>-15.840</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		492.405	377.279
Finansielle omkostninger		<u>-50.181</u>	<u>-52.555</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>468.884</b>	<b>308.884</b>
Skat af årets resultat	2	<u>5.175</u>	<u>15.047</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>474.059</u></b>	<b><u>323.931</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-507.595	377.279
Overført resultat		<u>981.654</u>	<u>-53.348</u>
		<b><u>474.059</u></b>	<b><u>323.931</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.136.960	1.136.960
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.136.960</b>	<b>1.136.960</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.386.731	894.326
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.386.731</b>	<b>894.326</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.523.691</b>	<b>2.031.286</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		132.997	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		69.409	47.034
<b>Tilgodehavender</b>		<b>202.406</b>	<b>47.034</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>599</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>202.406</b>	<b>47.633</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.726.097</b>	<b>2.078.919</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		306.731	814.326
Overført resultat		804.601	-177.053
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.191.332</u></b>	<b><u>717.273</u></b>
Anden gæld		483.164	521.207
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>483.164</u></b>	<b><u>521.207</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	35.100	31.500
Banker		452	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.525	11.595
Gæld til tilknyttede virksomheder		984.092	771.912
Anden gæld		25.432	25.432
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.051.601</u></b>	<b><u>840.439</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.534.765</u></b>	<b><u>1.361.646</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.726.097</u></b>	<b><u>2.078.919</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	814.326	-177.053	717.273
Årets resultat	0	-507.595	981.654	474.059
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>306.731</b>	<b>804.601</b>	<b>1.191.332</b>

	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	0	377.279	-53.348	323.931
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>814.326</b>	<b>-177.053</b>	<b>717.273</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KATO Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste 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 finansiel 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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af afkastbaserede modeller, hvor der er anvendt et afkastkrav på 6,3-7,2%. Der er i afkastberegningerne ikke budgetteret med tomgang, da selskabet ikke historisk set har haft eller i fremtiden forventer tomgang. Der er kalkuleret med med svagt stignede lejepriser på inflationsniveau.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nominel værdi.

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-5.175</u>	<u>-15.047</u>
	<u><b>-5.175</b></u>	<u><b>-15.047</b></u>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2019	31. december 2019	næste år	efter 5 år
Anden gæld	<u>552.707</u>	<u>518.264</u>	<u>35.100</u>	<u>371.358</u>
	<u><b>552.707</b></u>	<u><b>518.264</b></u>	<u><b>35.100</b></u>	<u><b>371.358</b></u>

### 4 Eventualforpligtelser

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. 518, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 1.137.