

# **KATO Ejendomme ApS**

**Spinderigade 11A  
7100 Vejle**

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

**Årsrapport for 2021  
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 22. juni 2022

---

Torben Schreiber  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	4
Balance pr. 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	8

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Vejle, den 22. juni 2022

### **Direktion**

Kasten Hansen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KATO Ejendomme ApS  
Spinderigade 11A  
7100 Vejle

CVR-nr.: 35 53 13 86

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 11. november 2013

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Vejle

### 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 2021 udviser et overskud på kr. 69.451, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 526.254.

### **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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-10.771</b>	<b>-36.106</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-10.771</b>	<b>-36.106</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		110.356	-529.642
Finansielle omkostninger		<u>-41.671</u>	<u>-45.479</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>57.914</b>	<b>-611.227</b>
Skat af årets resultat	2	<u>11.537</u>	<u>17.949</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>69.451</u></b>	<b><u>-593.278</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	141.250
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-306.731
Overført resultat		<u>69.451</u>	<u>-427.797</u>
		<b><u>69.451</u></b>	<b><u>-593.278</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>1.136.960</u>	<u>1.136.960</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.136.960</u></b>	<b><u>1.136.960</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.136.960</u></b>	<b><u>1.136.960</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.595	18.595
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.300	70.158
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.506</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>36.401</u></b>	<b><u>88.753</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>4.299</u></b>	<b><u>182</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>40.700</u></b>	<b><u>88.935</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>1.177.660</u></b>	<b><u>1.225.895</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		446.254	376.804
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	141.250
<b>Egenkapital</b>		<b><u>526.254</u></b>	<b><u>598.054</u></b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		32.555	104.636
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>32.555</u></b>	<b><u>104.636</u></b>
Anden gæld		409.356	445.105
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>409.356</u></b>	<b><u>445.105</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.449	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		93.500	17.400
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		41.245	0
Anden gæld		55.301	60.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>209.495</u></b>	<b><u>78.100</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>618.851</u></b>	<b><u>523.205</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>1.177.660</u></u></b>	<b><u><u>1.225.895</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	376.803	141.250	598.053
Betalt ordinært udbytte	0	0	-141.250	-141.250
Årets resultat	0	69.451	0	69.451
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>446.254</b>	<b>0</b>	<b>526.254</b>

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	306.731	804.601	0	1.191.332
Årets resultat	0	-306.731	-427.797	141.250	-593.278
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>376.804</b>	<b>141.250</b>	<b>598.054</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KATO Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

###### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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 videre salg.

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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 for investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposit mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationstværdi.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

#### 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 nettoprovenuet 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>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-11.537</u>	<u>-17.949</u>
	<u><b>-11.537</b></u>	<u><b>-17.949</b></u>

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	<u>1.136.960</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>1.136.960</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>1.136.960</b></u>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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. Der er kalkuleret med med svagt stignede lejepriser på inflationsniveau.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	305.000	335.858
Mellem 1 og 5 år	<u>104.356</u>	<u>109.247</u>
Langfristet del	<u>409.356</u>	<u>445.105</u>
Inden for et år	30.100	35.500
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>25.201</u>	<u>25.200</u>
Kortfristet del	<u>55.301</u>	<u>60.700</u>
	<u><b>464.657</b></u>	<u><b>505.805</b></u>

### 5 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 administrationselskabets 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.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristet anden gæld, t.kr. 439, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 1.137.