

# ÅRSRAPPORT

2017/2018

**Krat estate ApS**  
**CVR 39 06 65 13**

(Opstillet uden revision eller review)

---

Nærværende årsrapport er godkendt på den årlige generalforsamling, den

Dirigent:

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 1

### Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 3

### Årsregnskab - 1. november 2017 - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis 4 - 7

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12 - 13

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Krat estate ApS Lergravsvej 59A 2300 København S.
	Hjemsted: København
	CVR: 39066513
	Stiftet: 1. november 2017
	Regnskabsår: 1. november 2017 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Morten Krat
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for årsregnskabsåret 1. november 2017 - 31. december 2018 for Krat estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiver for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 31. maj 2019

### Direktionen

Morten Krat

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er investering i fast ejendom og hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

### 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.

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske resourcer vil fragå selskabet, og forpligtigelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måledes aktiver og forpligtigelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtigelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortise-

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtigelser samt tilbageførelser, som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttoresultat

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke præsenteret i resultatopgørelsen som særskilt post, men sammendraget med visse poster i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

#### Bruttoresultat

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter og omkostninger. Huslejeindtægter og omkostninger periodiseres således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af forbrugsregnskaber er udeladt af omsætningen og i stedet medtaget i balancen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager, såvel som omkostninger til socialsikring, pension og lignende for virksomhedens medarbejdere.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Amortisering af låneomkostninger og kurstab vedrørende gæld til realkreditinstitutter m.v. indregnes løbende som finansiel omkostning.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregning er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **BALANCEN**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af handelsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Den årlige værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdireguleringen af udlejningsejendomme måles ved hjælp af afkastmodel med en forrentning af investeringen på mellem 4-8% afhængig af ejendommens stand og beliggenhed.

Dagsværdien af ejerlejligheder er opgjort på baggrund af markedsværdien uden lejer, da et salg altid gennemføres uden lejer.

#### **Omsætningsaktiver**

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

##### **Andre tilgodehavender**

Udsudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udsudte skatteforpligtigelser.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

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

##### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Hensatte forpligtigelser

Hensatte forpligtigelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtigelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtigelser indregnes, når selskabet, som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtigelse, og det er sandsynligt, at indfrielsen af forpligtigelsen vil medføre forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtigelser måles til dagsværdi.

#### Gældsforpligtigelser

Gældsforpligtigelser indregnes til kostpris på tidspunkt for stiftelse af gældsforholdet. Gældsforpligtigelserne indregnes herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger fordeles over løbetiden på grundlag af den beregnede effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforløbet.

Prioritetsgæld er målt til nominel værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt aconto skat.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

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 skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indværende år er anvendt en skattesats på 22 pct.

## RESULTATOPGØRELSE

Noter	2017/2018 (14 mdr.) kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b><u>35.304</u></b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	13.483
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b><u>48.787</u></b>
Finansielle indtægter	0
1 Finansielle omkostninger	-39.638
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b><u>9.149</u></b>
2 Skat af årets resultat	-2.012
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>7.137</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat til næste år	7.137
Foreslået udbytte	0
<b>I alt</b>	<b><u>7.137</u></b>

**BALANCE**

**AKTIVER**

Noter		2017/2018 (14 mdr.) kr.
	Investeringsejendomme	1.300.000
3	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>1.300.000</u></b>
	Lejetilgodehavende	283
	Andre tilgodehavender	783
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>1.066</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>15.888</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSKATIVER I ALT</b>	<b><u>16.954</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>1.316.954</u></b>

**BALANCE**

**PASSIVER**

Noter		<b>2017/2018 (14 mdr.) kr.</b>
	Selskabskapital	50.000
	Overført overskud	7.137
	Foreslået udbytte	0
	<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>57.137</u></b>
	Udskudt skat	2.012
	<b>Hensættelser i alt</b>	<b><u>2.012</u></b>
	Gæld til realkreditinstitutter	912.127
4	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>912.127</u></b>
	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	33.325
	Gæld til tilknyttet selskab	263.240
	Anden gæld	49.113
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>345.678</u></b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT</b>	<b><u>1.257.805</u></b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>1.316.954</u></b>
5	Eventualposter m.v.	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7	Gennemsnitlig antal medarbejdere	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Saldo pr. 01.11.2017	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	0	7.137	0	7.137
Foreslået udbytte	0	0	0	
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
<b>Saldo pr. 31.12.2018</b>	<b>50.000</b>	<b>7.137</b>	<b>0</b>	<b>57.137</b>

NOTER

	2017/2018 (14 mdr.) kr.
<b>1. Finansielle omkostninger</b>	
Tilknyttede virksomheder	6.411
Finansielle omkostninger i øvrigt	33.227
<b>I alt</b>	<b><u>39.638</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>	
Ændring i udskudt skat	2.012
<b>I alt</b>	<b><u>2.012</u></b>
<b>3. Anlægsaktiver</b>	
<b>Investeringsjendomme</b>	
Kostpris, primo	0
Årets tilgang	1.286.517
Årets afgang	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b><u>1.286.517</u></b>
Værdiregulering, primo	0
Årets værdiregulering	13.483
<b>Værdiregulering, ultimo</b>	<b><u>13.483</u></b>
<b>Regnskabsmæssigværdi, ultimo</b>	<b><u>1.300.000</u></b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtigelser</b>	
<i>Gæld til realkreditinstitutter</i>	
Efter 5 år	763.213
Mellem 1 og 5 år	133.956
<b>Langfristet del</b>	<b><u>897.169</u></b>
Inden for et år	<b><u>33.325</u></b>
<b>I alt</b>	<b><u>930.494</u></b>

## NOTER

### 5. Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mr. K ApS som administrationsselskab, og hæfter fra og med 1. november 2017 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med den 1. november 2017 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtigelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatten eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 930, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør t.kr. 1.300.

### 7. Gennemsnitlig antal medarbejdere

Antal medarbejdere

1

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstad vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle udgifter i årsrapporten.