

ÅRSRAPPORT

2019

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. januar 2019 - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis 4 - 7

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12 - 13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Krat estate ApS Lergravsvej 59A 2300 København S.
	Hjemsted: København
	CVR: 39066513
	Stiftet: 1. november 2017
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Morten Krat
Bankforbindelse	Nykredit Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for årsregnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 10. juni 2020

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

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 finansiell 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	2019 kr.	2017-2018 (14 mdr.) kr.
BRUTTORESULTAT	<u>46.252</u>	<u>35.304</u>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	13.483
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	<u>46.252</u>	<u>48.787</u>
Finansielle indtægter	0	0
1 Finansielle omkostninger	-27.246	-39.638
RESULTAT FØR SKAT	<u>19.006</u>	<u>9.149</u>
2 Skat af årets resultat	-4.211	-2.012
ÅRETS RESULTAT	<u>14.795</u>	<u>7.137</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat til næste år	14.795	7.137
Foreslået udbytte	0	0
I alt	<u>14.795</u>	<u>7.137</u>

BALANCE

AKTIVER

Noter		2019	2017-2018
		kr.	(14 mdr.)
			kr.
3	Investeringsejendomme	1.300.000	1.300.000
	ANLÆGSAKTIVER	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>
	Lejetilgodehavende	674	283
	Andre tilgodehavender	1.197	783
	Tilgodehavender i alt	<u>1.871</u>	<u>1.066</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>15.888</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>150.000</u>	<u>0</u>
	OMSÆTNINGSKATIVER I ALT	<u>151.871</u>	<u>16.954</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.451.871</u>	<u>1.316.954</u>

BALANCE

PASSIVER

Noter	2019	2017-2018 (14 mdr.) kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført overskud	21.932	7.137
Foreslået udbytte	0	0
EGENKAPITAL	71.932	57.137
Udskudt skat	2.996	2.012
Hensættelser i alt	2.996	2.012
Gæld til realkreditinstitutter	879.400	912.127
4 Langfristet gæld i alt	879.400	912.127
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	33.360	33.325
Kreditinstitutter	140.569	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3.228	
Gæld til tilknyttet selskab	285.860	263.240
Anden gæld	34.526	49.113
Kortfristet gæld i alt	497.543	345.678
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	1.376.943	1.257.805
PASSIVER I ALT	1.451.871	1.316.954
5 Eventualposter m.v.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Gennemsnitlig antal medarbejdere		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Saldo pr. 01.01.2019	50.000	7.137	0	57.137
Overført resultat	0	14.795	0	14.795
Foreslået udbytte	0	0	0	
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Saldo pr. 31.12.2019	50.000	21.932	0	71.932

NOTER

	2019	2017/2018
	kr.	(14 mdr.) kr.
1. Finansielle omkostninger		
Tilknyttede virksomheder	5.605	6.411
Finansielle omkostninger i øvrigt	21.641	33.227
I alt	<u>27.246</u>	<u>39.638</u>
2. Skat af årets resultat		
Selskabsskat	3.228	0
Ændring i udskudt skat	983	2.012
I alt	<u>4.211</u>	<u>2.012</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris, primo	1.286.517	0
Årets tilgang	0	1.286.517
Årets afgang	0	0
Kostpris, ultimo	<u>1.286.517</u>	<u>1.286.517</u>
Værdiregulering, primo	13.483	0
Årets værdiregulering	0	13.483
Værdiregulering, ultimo	<u>13.483</u>	<u>13.483</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>
4. Langfristede gældsforpligtigelser		
<i>Gæld til realkreditinstitutter</i>		
Efter 5 år	729.633	763.213
Mellem 1 og 5 år	116.407	133.956
Langfristet del	<u>846.040</u>	<u>897.169</u>
Inden for et år	33.360	33.325
I alt	<u>879.400</u>	<u>930.494</u>

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. 879, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør t.kr. 1.300.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, kr. 140.569, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 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.