



VIBS REVISION
Registreret revisor ApS

vhu@vibsrevision.dk
Tlf: +45 59 43 00 43
Mob: +45 23 20 46 06
CVR: 39130335

Årsrapport for 2023

Kattinge Ejendomme ApS
Store Kongensgade 92B, 3. mf, 1264 København K
CVR-nr. 40 40 23 30

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. maj 2024

Julia Gieseler
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kattinge Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

København K, den 27. maj 2024

Ledelsen

Julia Gieseler
direktør

Marc Gieseler
direktør

Bernd Gieseler
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Kattinge Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kattinge Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Augustenborg, den 27. maj 2024

Vibs Revision,
registreret revisor ApS
CVR-nr. 39 13 03 35

Vibeke Hundevad
Registreret revisor
mne28752

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kattinge Ejendomme ApS
Store Kongensgade 92B, 3. mf
1264 København K

CVR-nr.: 40 40 23 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Købehavn

Ledelsen

Julia Gieseler, direktør
Marc Gieseler, direktør
Bernd Gieseler, direktør

Revisor

Vibs Revision,
registreret revisor ApS
Stavensbølgade 44B
6440 Augustenborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i besiddelse og handel med erhvervs- og udlejningsejendomme samt lignende investeringsprojekter efter ledelsens skøn.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet har en verserende ankesag, omhandlende annullering af indgået købsaftale. Sagen har været for retten og selskabet har vundet sagen, hvorfor man ikke forventer tab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kattinge Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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

Nettoomsætning, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	20-50 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		2.752.617	388.755
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-57.442	-57.442
Finansielle indtægter		177.870	51.282
Finansielle omkostninger	1	-58.758	-57.020
Resultat før skat		2.814.287	325.575
Skat af årets resultat	2	-620.370	-72.371
Årets resultat		<u>2.193.917</u>	<u>253.204</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.193.917</u>	<u>253.204</u>
		<u>2.193.917</u>	<u>253.204</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	2.930.827	3.955.203
Materielle anlægsaktiver		2.930.827	3.955.203
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.500.000	1.515.000
Finansielle anlægsaktiver		1.500.000	1.515.000
Anlægsaktiver i alt		4.430.827	5.470.203
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	17.742
Andre tilgodehavender		1.543.152	0
Tilgodehavender		1.543.152	17.742
Likvide beholdninger		23.162	44.869
Omsætningsaktiver i alt		1.566.314	62.611
Aktiver i alt		5.997.141	5.532.814

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>3.804.015</u>	<u>1.610.098</u>
Egenkapital		<u>3.844.015</u>	<u>1.650.098</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>924.291</u>	<u>366.752</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>924.291</u>	<u>366.752</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>837.745</u>	<u>837.745</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>837.745</u>	<u>837.745</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		30.000	43.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.563	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		21.150	21.150
Selskabsskat		65.516	81.399
Anden gæld		<u>235.861</u>	<u>2.516.970</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>391.090</u>	<u>2.678.219</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.228.835</u>	<u>3.515.964</u>
Passiver i alt		<u>5.997.141</u>	<u>5.532.814</u>

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	8.806
Andre finansielle omkostninger	<u>58.758</u>	<u>48.214</u>
	<u>58.758</u>	<u>57.020</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	62.832	77.968
Årets udskudte skat	557.539	-5.597
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-1</u>	<u>0</u>
	<u>620.370</u>	<u>72.371</u>
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		4.044.150
Afgang i årets løb		<u>-966.934</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>3.077.216</u>
Opskrivninger 1. januar 2023		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2023		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		88.947
Årets afskrivninger		<u>57.442</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>146.389</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>2.930.827</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	837.745	837.745	0	837.745
	837.745	837.745	0	837.745

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut TDKK 3.066 (heraf afgiftpantebrev TDKK 1.519), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 2.931 pr. 31. december 2023.

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

