

Kattesundet 10 ApS

Strandvejen 102B 5. th., 2900 Hellerup

CVR-nr. 40 97 83 56

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Tommy Høyrup Holte
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kattesundet 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. maj 2022

Direktion

Christian Sonne Winther

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Kattesundet 10 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kattesundet 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 9. maj 2022

ReviPoint

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
mne19740

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kattesundet 10 ApS
Strandvejen 102B 5. th.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 40 97 83 56

Stiftet: 3. december 2019

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Christian Sonne Winther

Revision

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering i ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 605.073 mod 419.503 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.832.830 mod 3.484.431 sidste år.

Selskabet har ændret regnskabspraksis for Investeringsejendomme, der fremover løbende reguleres til dagsværdi.

Ændringen medfører en positiv værdiregulering i selskabets resultat før skat med 4.468 t.kr., en øget ændring i skat på 621 t.kr., og øger årets resultat med 3.847 t.kr.

Det er ledelsens opfattelse, at ændringen giver et mere retvisende billede af selskabets resultat og finansielle stilling.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kattesundet 10 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2021 ændret regnskabspraksis. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi i balancen. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som grunde og bygninger og blev derfor målt til kostpris med tillæg af opskrivninger efter årsregnskabslovens § 41 og med fradrag af af- og nedskrivninger.

Indregning til dagsværdi i balancen vil efter ledelsens opfattelse give et mere retvisende billede af selskabets resultat og finansielle stilling.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2021:

- Årets resultat før skat øges med 4.468 t.kr.
- Årets skat af praksisændringen, ændringen i udskudt skat, udgør 621 t.kr.
- Årets resultat efter skat øges med 3.847 t.kr.
- Balancesummen forøges med 4.468 t.kr.
- Egenkapitalen forøges med 3.847 t.kr.

Alle ovenstående følgevirkninger af praksisændringen er oplyst under hensyntagen til, at det var ledelsens hensigt, at opskrive ejendommen til dagsværdi efter Årsregnskabslovens § 41 uanset praksisændringen, hvor praksisændringen har medført, at den samme opskrivning foretages efter Årsregnskabslovens § 38 i stedet.

Praksisændringen er indregnet i sammenligningstallene og for regnskabsåret 2020 er årets resultat efter skat, 3.698 t.kr., ændret med -214 t.kr., balancesum, 35.924 t.kr., ændret med 654 t.kr. og egenkapitalen, 2.919 t.kr., ændret med 605 t.kr. Praksisændringen er indregnet i sammenligningstallene.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser 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 amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til den daglige drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2021 - 31/12 2021	3/12 2019 - 31/12 2020
Bruttofortjeneste	605.073	419.503
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.468.499	3.945.267
Driftsresultat	5.073.572	4.364.770
Andre finansielle indtægter	60.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.679.272	-12.381
Resultat før skat	3.454.300	4.352.389
Skat af årets resultat	-621.470	-867.958
Årets resultat	2.832.830	3.484.431
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.832.830	3.484.431
Disponeret i alt	2.832.830	3.484.431

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>39.900.000</u>	<u>34.800.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.900.000</u>	<u>34.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.900.000</u>	<u>34.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	416.856	162.185
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.804.983	1.367.909
	Andre tilgodehavender	<u>72.500</u>	<u>224.667</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.294.339</u>	<u>1.754.761</u>
	Likvide beholdninger	<u>27.606</u>	<u>23.134</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.321.945</u>	<u>1.777.895</u>
	Aktiver i alt	<u>42.221.945</u>	<u>36.577.895</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	6.317.261	3.484.431
Egenkapital i alt	6.357.261	3.524.431
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.489.428	867.958
Hensatte forpligtelser i alt	1.489.428	867.958
Gældsforpligtelser		
Deposita	437.125	296.225
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	14.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	12.384.367	12.036.564
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.821.492	12.347.039
Gæld til pengeinstitutter	21.463.863	19.611.790
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	225.000
Anden gæld	64.901	1.677
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.553.764	19.838.467
Gældsforpligtelser i alt	34.375.256	32.185.506
Passiver i alt	42.221.945	36.577.895

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 3. december 2019	40.000	0	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.484.431</u>	<u>3.484.431</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	0	3.484.431	3.524.431
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.832.830</u>	<u>2.832.830</u>
	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>6.317.261</u>	<u>6.357.261</u>

Noter

	1/1 2021 - 31/12 2021	3/12 2019 - 31/12 2020
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	30.854.733	0
Tilgang i årets løb	<u>631.501</u>	<u>30.854.733</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>31.486.234</u>	<u>30.854.733</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	3.945.267	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>4.468.499</u>	<u>3.945.267</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>8.413.766</u>	<u>3.945.267</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>39.900.000</u>	<u>34.800.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.