

# PAN0512 Kratbjerg ApS

Hjemstedsadresse: Kratbjerg 202, 3480 Fredensborg

**CVR-nummer 73 38 96 15**

## **Årsrapport 2020/21**

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2021**

---

Peder Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PAN0512 Kratbjerg ApS Kratbjerg 202 3480 Fredensborg  Hjemstedskommune: Fredensborg
<b>Direktion</b>	Peder Andersen
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	1. november 1983
<b>Regnskabsår</b>	1. oktober - 30. september

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været ejendomsinvestering og investering i noterede og unoterede værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for PAN0512 Kratbjerg 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt og indstiller derfor til generalforsamlingen, at fravælge revision af årsrapporten for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 24. november 2021

### Direktion

Peder Andersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i PAN0512 Kratbjerg ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PAN0512 Kratbjerg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 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 revisors 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 væsentlig 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.

Helsingør, den 24. november 2021

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for PAN0512 Kratbjerg ApS for 1. oktober 2020 - 30. september 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 og nedskrivninger.

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.

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

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjenesten

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter. Indtægterne indregnes ekskl. moms.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.



# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt værdiansættelse af ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomsstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes udbytter fra de enkelte associerede virksomheder. Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Regnskabspraxis

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Note	2020/21	2019/20
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>286.537</b>	<b>275.832</b>
1 Personaleomkostninger	204.387	181.232
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-43.000	104.650
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>39.150</b>	<b>199.250</b>
Finansielle indtægter	896.346	282.016
Finansielle omkostninger	48.441	51.070
<b>Resultat før skat</b>	<b>887.055</b>	<b>430.196</b>
2 Skat af årets resultat	195.476	94.425
<b>Årets resultat</b>	<b>691.579</b>	<b>335.771</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Overført til overført resultat	578.579	225.171
<b>Disponeret</b>	<b>691.579</b>	<b>335.771</b>

## Balance 30. september 2021

### Aktiver

Note	2021	2020
3 Investeringsejendomme	5.032.000	5.075.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.032.000</b>	<b>5.075.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	200.000	400.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>200.000</b>	<b>400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>5.232.000</b>	<b>5.475.000</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	275	0
Andre tilgodehavender	200.000	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>200.275</b>	<b>0</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>6.306.393</b>	<b>5.670.487</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>40.630</b>	<b>68.043</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>6.547.298</b>	<b>5.738.530</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.779.298</b>	<b>11.213.530</b>

## Balance 30. september 2021

### Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	8.337.752	7.759.173
Foreslået udbytte	113.000	110.600
<b>Egenkapital</b>	<b>8.650.752</b>	<b>8.069.773</b>
Hensættelser til udskudt skat	819.900	828.980
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>819.900</b>	<b>828.980</b>
4 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	1.579.258	1.682.307
Skyldig skat (langfristet)	165.921	40.388
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.745.179</b>	<b>1.722.695</b>
4 Kreditinstitutter i øvrigt	108.000	110.000
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	132.876	132.876
Anden gæld	322.591	349.206
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>563.467</b>	<b>592.082</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>2.308.646</b>	<b>2.314.777</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.779.298</b>	<b>11.213.530</b>
5 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. oktober 2019	200.000	7.534.002	108.000	7.842.002
Udbetalt udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	225.171	110.600	335.771
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<b>200.000</b>	<b>7.759.173</b>	<b>110.600</b>	<b>8.069.773</b>
Egenkapital 1. oktober 2020	200.000	7.759.173	110.600	8.069.773
Udbetalt udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	578.579	113.000	691.579
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>200.000</b>	<b>8.337.752</b>	<b>113.000</b>	<b>8.650.752</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	202.737	179.621
Andre omkostninger til social sikring	1.650	1.611
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>204.387</b>	<b>181.232</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	204.556	70.972
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-9.080	23.410
Skat vedrørende tidligere år	0	43
	<b>195.476</b>	<b>94.425</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober 2020	3.094.678	3.044.328
Årets tilgang	0	50.350
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. september 2021	<u>3.094.678</u>	<u>3.094.678</u>
Værdiregulering 1. oktober 2020	1.980.322	1.875.672
Årets værdiregulering	-43.000	104.650
Værdiregulering 30. september 2021	<u>1.937.322</u>	<u>1.980.322</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b><u>5.032.000</u></b>	<b><u>5.075.000</u></b>

### Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Til beregning af dagsværdi af investeringsejendomme er der anvendt en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast det kommende år. Afkastkravet er fastsat til 4-6,50%, som er baseret på ejendommenes stand samt beliggenhed. Det budgetterede driftsafkast er baseret på forventede lejeindtægter, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger. regnskabspraksis.

### 4 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	1.147.258	1.242.307
Forfald 1-5 år	432.000	440.000
Forfald inden 1 år	108.000	110.000
	<u>1.687.258</u>	<u>1.792.307</u>



## Noter til årsregnskabet

### 5 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiserede nettojustering indregnet i resultatopgørelsen
Børsnoterede værdipapirer	6.306.393	654.271
Investeringsejendomme, beboelse	1.027.000	-3.000
Investeringsejendomme, erhverv	4.005.000	-40.000

Til beregning af dagsværdi af investeringsejendomme er der anvendt en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast det kommende år jf. note 3

For børsnoterede værdipapirer måles disse på et aktivt marked.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er der tinglyst realkreditpantebrev på t.kr. 2.100 med sikkerhed i ejendommen Kratbjerg 202 til bogført værdi t.kr. 4.005.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Peder Andersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-609457703667  
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2021 kl.: 15:30:51  
Underskrevet med NemID

## Peder Andersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-609457703667  
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2021 kl.: 15:30:51  
Underskrevet med NemID

## Jesper Smidt

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2021 kl.: 15:35:00  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 53ef974eQmZ246182453

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).