

PAN0512 Kratbjerg ApS

Hjemstedsadresse: Kratbjerg 202, 3480 Fredensborg

CVR-nummer 73 38 96 15

Årsrapport 2021/22

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2022

Peder Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	PAN0512 Kratbjerg ApS Kratbjerg 202 3480 Fredensborg Hjemstedskommune: Fredensborg
Direktion	Peder Andersen
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	1. november 1983
Regnskabsår	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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 24. november 2022

Direktion

Peder Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i PAN0512 Kratbjerg ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for PAN0512 Kratbjerg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 24. november 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 finansiell 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 vluarens/ledelsens kendskab til 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 kapitalinteresser

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

Kapitalandele i kapitalinteresser 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Note	2021/22	2020/21
Bruttofortjeneste	237.912	286.537
1 Personaleomkostninger	181.319	204.387
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-10.000	-43.000
Resultat af primær drift	46.593	39.150
Finansielle indtægter	208.469	896.346
Finansielle omkostninger	989.856	48.441
Resultat før skat	-734.794	887.055
2 Skat af årets resultat	-161.510	195.476
Årets resultat	-573.284	691.579
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overført til overført resultat	-687.684	578.579
Disponeret	-573.284	691.579

Balance 30. september 2022

Aktiver

Note	2022	2021
3 Investeringsejendomme	5.022.000	5.032.000
Materielle anlægsaktiver	5.022.000	5.032.000
Kapitalandele i kapitalinteresser	0	200.000
Finansielle anlægsaktiver	0	200.000
Anlægsaktiver	5.022.000	5.232.000
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	0	275
Tilgodehavende selskabsskat	44.839	0
Andre tilgodehavender	12.713	200.000
Tilgodehavender	57.552	200.275
Værdipapirer	5.245.523	6.306.393
Likvide beholdninger	315.128	40.630
Omsætningsaktiver	5.618.203	6.547.298
Aktiver i alt	10.640.203	11.779.298

Balance 30. september 2022

Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	7.650.068	8.337.752
Foreslået udbytte	114.400	113.000
Egenkapital	7.964.468	8.650.752
Hensættelser til udskudt skat	658.390	819.900
Hensatte forpligtelser	658.390	819.900
4 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	1.477.762	1.579.258
Skyldig skat (langfristet)	0	165.921
Langfristet gæld	1.477.762	1.745.179
4 Kreditinstitutter i øvrigt	105.000	108.000
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	132.876	132.876
Anden gæld	301.707	322.591
Kortfristet gæld	539.583	563.467
Gæld i alt	2.017.345	2.308.646
Passiver i alt	10.640.203	11.779.298
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 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
Egenkapital 30. september 2021	200.000	8.337.752	113.000	8.650.752
Egenkapital 1. oktober 2021	200.000	8.337.752	113.000	8.650.752
Udbetalt udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	-687.684	114.400	-573.284
Egenkapital 30. september 2022	200.000	7.650.068	114.400	7.964.468

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	179.621	202.737
Andre omkostninger til social sikring	1.698	1.650
Personaleomkostninger i alt	181.319	204.387
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	0	204.556
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-161.510	-9.080
	-161.510	195.476

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. oktober 2021	3.094.678	3.094.678
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. september 2022	<u>3.094.678</u>	<u>3.094.678</u>
Værdiregulering 1. oktober 2021	1.937.322	1.980.322
Årets værdiregulering	-10.000	-43.000
Værdiregulering 30. september 2022	<u>1.927.322</u>	<u>1.937.322</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>5.022.000</u>	<u>5.032.000</u>

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 4,5 - 6,25%, som er baseret på ejendommenes stand samt beliggenhed. Det budgetterede driftsafkast er baseret på forventede lejeindtægter, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

4 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	1.057.762	1.147.258
Forfald 1-5 år	420.000	432.000
Forfald inden 1 år	105.000	108.000
	<u>1.582.762</u>	<u>1.687.258</u>

Noter til årsregnskabet

5 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiserede nettojustering indregnet i resultatopgørelsen
Børsnoterede værdipapirer	5.245.523	-859.650
Investeringsejendomme, beboelse	1.027.000	0
Investeringsejendomme, erhverv	3.995.000	-10.000

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. 3.995.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peder Andersen

Direktør

ID: ef63e611-5be7-4910-a45e-1c263a9b7fc4

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2022 kl.: 09:16:51

Underskrevet med MitID



Peder Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peder Andersen

Dirigent

ID: ef63e611-5be7-4910-a45e-1c263a9b7fc4

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2022 kl.: 09:16:51

Underskrevet med MitID



Jesper Fenger Smidt

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jesper Smidt

Revisor

ID: 1287500629677

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2022 kl.: 09:25:54

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: bfc1c1JYtz248846812

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.