

# **EJENDOM KATTESUND 3 ApS**

Kattesundet 3  
5700 Svendborg

Årsrapport  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/02/2017**

**Poul Laurits Kristiansen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOM KATTESUND 3 ApS  
Kattesundet 3  
5700 Svendborg  
  
Telefonnummer: 62210331  
Fax: 62201250  
CVR-nr: 73705614  
Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

**Bankforbindelse** Danske Bank  
Møllergade 2  
5700 Svendborg

**Revisor** CENTRUM REVISION APS  
Abildvej 5, 1  
5700 Svendborg  
DK Danmark  
CVR-nr: 10580609  
P-enhed: 1000100706

# Ledelsespåtegning

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendom Kattesundet 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17/02/2017

## Direktion

Poul Laurits Kristiansen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det er besluttet at fravælge revision for de kommende år.  
Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendom Kattesundet 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendom Kattesundet 3 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Svendborg, 17/02/2017

Preben Arndal  
Statsautoriseret revisor  
CENTRUM REVISION APS  
CVR: 10580609

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at drive handel og udlejning af ejendom.

## **Usædvanlige forhold**

Der har ikke i året været usædvanlige forhold.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed om indregning eller måling.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten for Ejendom Kattesundet 3 ApS for 1. oktober 2015 – 30. september 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Personaleomkostninger

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

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdi-pa-pirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

## 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler, tekniske anlæg og maskiner, samt andre anlæg, grunde og bygning, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	50 år, scrap 25-30%
Indretning af lejede lokaler	5-10 år, scrap 0%
Tekniske anlæg og maskiner	3-5 år, scrap 0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsudgifter.



**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer, opgøres som omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Anvendt regnskabspraksis****Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

# Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning .....	1	874.563	691.576
Eksterne omkostninger .....		-320.831	-400.777
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>553.732</b>	<b>290.799</b>
Personaleomkostninger .....	2	-205.698	-268.507
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-223.215	254.982
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>124.819</b>	<b>-232.690</b>
Andre finansielle indtægter .....	3	0	29.729
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-158.008	-456.642
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-33.189</b>	<b>-659.603</b>
Skat af årets resultat .....	5	-37.150	140.898
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-70.339</b>	<b>-518.705</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-70.339	-518.705
<b>I alt .....</b>		<b>-70.339</b>	<b>-518.705</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		6.740.499	6.927.298
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		69.735	103.071
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>6.810.234</b>	<b>7.030.369</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		400.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>400.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.210.234</b>	<b>7.030.369</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		582.035	474.868
Tilgodehavende skat .....		0	881
Andre tilgodehavender .....		0	403.651
Periodeafgrænsningsposter .....		27.282	26.282
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>609.317</b>	<b>905.682</b>
Likvide beholdninger .....		51.145	207.385
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>660.462</b>	<b>1.113.067</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.870.696</b>	<b>8.143.436</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....	7	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger .....		3.227.426	3.227.426
Overført resultat .....		-1.006.192	-935.853
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>2.421.234</b>	<b>2.491.573</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		37.150	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>37.150</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.965.847	5.200.743
Gæld til banker .....		0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>9</b>	<b>4.965.847</b>	<b>5.200.743</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		234.895	233.120
Gæld til banker .....		47.666	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		163.904	218.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>446.465</b>	<b>451.120</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.412.312</b>	<b>5.651.863</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.870.696</b>	<b>8.143.436</b>

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Indland	874.563	691.576
	<u>874.563</u>	<u>691.576</u>

## 2. Personaleomkostninger

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	204.000	219.785
Pensioner	0	14.708
Andre udgifter til social sikring	1.698	34.014
	<u>205.698</u>	<u>268.507</u>

## 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter	0	25.886
Kursregulering	0	3.843
	<u>0</u>	<u>29.729</u>

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger	156.680	423.228
Låneomkostninger	0	32.603
Garantiprovision	1.125	375
Renter skat	203	436
	<u>158.008</u>	<u>456.642</u>

## 5. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-37.150	140.898
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-37.150</u>	<u>140.898</u>

## 6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	5.941.786	389.353
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>5.941.786</u></b>	<b><u>389.353</u></b>
Opskrivninger primo	3.888.864	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>3.888.864</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-2.903.352	-286.282
Årets afskrivning	-186.799	-33.336
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-3.090.151</u></b>	<b><u>-319.618</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>6.740.499</u></b>	<b><u>69.735</u></b>

## 7. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 200 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 01.10.2011.	200.000
Ændringer	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b><u>200.000</u></b>

## 8. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	200.000	3.227.426	-935.853	0	2.491.573
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-70.339	0	-70.339
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>3.227.426</b>	<b>-1.006.192</b>	<b>0</b>	<b>2.421.234</b>

## 9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld ultimo	Gæld Primo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	5.200.742	5.433.863	234.895	3.984.676
	<b>5.200.742</b>	<b>5.433.863</b>	<b>234.895</b>	<b>3.984.676</b>

## 10. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelser i sambeskatningen Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Holdingselskabet af 1984 ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Holdingselskabet af 1984 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## 11. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev på 850 tkr. med pant i ejendom Kattesundet 3. Til sikkerhed for mellemværende med Toldregionen Oslo er deponeret tkr. 52.

## 12. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2015/16	2014/15
Antal ansatte, primo .....	1	1
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1	1
Antal ansatte, ultimo .....	1	1