

EJENDOM KATTESUND 3 ApS

Kattesundet 3
5700 Svendborg

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/01/2018

Poul Kristiansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	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: 01/10/2016 - 30/09/2017

Bankforbindelse Danske Bank
Møllergade 2
5700 Svendborg

Revisor CENTRUM REVISION APS
Christianshøj 8
5700 Svendborg
DK Danmark
CVR-nr: 10580609
P-enhed: 1000100706

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 16/01/2018

Direktion

Poul Laurits Kristiansen
Direktør

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 finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendom Kattesundet 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendom Kattesundet 3 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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, 16/01/2018

Preben Armdal , mne2399
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 2016 – 30. september 2017 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-på-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. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning	1	989.284	874.563
Eksterne omkostninger		-279.943	-320.831
Bruttoresultat		709.341	553.732
Personaleomkostninger	2	-204.000	-205.698
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-220.138	-223.215
Resultat af ordinær primær drift		285.203	124.819
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	3	-158.842	-158.008
Ordinært resultat før skat		126.361	-33.189
Skat af årets resultat	4	-27.499	-37.150
Årets resultat		98.862	-70.339
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		98.862	-70.339
I alt		98.862	-70.339

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		6.553.700	6.740.499
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		36.396	69.735
Materielle anlægsaktiver i alt	5	6.590.096	6.810.234
Andre værdipapirer og kapitalandele		400.000	400.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		400.000	400.000
Anlægsaktiver i alt		6.990.096	7.210.234
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		691.060	582.035
Tilgodehavende skat			0
Andre tilgodehavender			0
Periodeafgrænsningsposter		26.921	27.282
Tilgodehavender i alt		717.981	609.317
Likvide beholdninger		51.145	51.145
Omsætningsaktiver i alt		769.126	660.462
Aktiver i alt		7.759.222	7.870.696

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		3.227.426	3.227.426
Overført resultat		-907.330	-1.006.192
Egenkapital i alt		2.520.096	2.421.234
Hensættelse til udskudt skat		64.649	37.150
Hensatte forpligtelser i alt		64.649	37.150
Gæld til realkreditinstitutter		4.720.094	4.965.847
Gæld til banker			0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.720.094	4.965.847
Gæld til realkreditinstitutter		242.758	234.895
Gæld til banker		34.534	47.666
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		177.091	163.904
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		454.383	446.465
Gældsforpligtelser i alt		5.174.477	5.412.312
Passiver i alt		7.759.222	7.870.696

Noter

1. Nettoomsætning

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Indland	989.284	874.563
	<u>989.284</u>	<u>874.563</u>

2. Personaleomkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Løn og gager	204.000	204.000
Pensioner	0	0
Andre udgifter til social sikring	0	1.698
	<u>204.000</u>	<u>205.698</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Renteomkostninger	158.092	156.680
Låneomkostninger	0	0
Garantiprovision	750	1.125
Renter skat	0	203
	<u>158.842</u>	<u>158.008</u>

4. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	27.499	37.150
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>27.499</u>	<u>37.150</u>

5. 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
Kostpris ultimo	5.941.786	389.353
Opskrivninger primo	3.888.864	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	3.888.864	0
Af- og nedskrivning primo	-3.090.151	-319.618
Årets afskrivning	-186.799	-33.339
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-3.276.950	-352.957
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.553.700	36.396

6. 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 administrationselskab for sambeskatningen.

7. 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.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Holdingselskabet af 1984 ApA
Kattesundet 3
5700 Svendborg

Nærtstående parter

Selskabet har i året ikke haft transaktioner med nærtstående parter

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2016/17	2015/16
Antal ansatte, primo	1	1
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1
Antal ansatte, ultimo	1	1