

# **KATO Ejendomme ApS**

**Krænkerupvej 14A  
4200 Slagelse**

**CVR-nr. 35 53 13 86**

**Årsrapport for 2022  
(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 22. juni 2023

---

Ole Schreiber  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                 | Side |
|-------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                              |      |
| Ledespåtegning                                  | 1    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |      |
| Selskabsoplysninger                             | 2    |
| Ledelsesberetning                               | 3    |
| <b>Årsregnskab</b>                              |      |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 4    |
| Balance pr. 31. december 2022                   | 5    |
| Egenkapitalopgørelse                            | 7    |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 9    |
| Noter                                           | 8    |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KATO Ejendomme 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. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22. juni 2023

### **Direktion**

Ole Schreiber  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KATO Ejendomme ApS  
Krænkerupvej 14A  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 35 53 13 86

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 11. november 2013

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Slagelse

### Direktion

Ole Schreiber, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og drift af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 504.291, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 21.963.

Selskabet har ved udgangen af 2022 tabt mere end 50% af kapitalen. Kapitalen forventes reetableret inden for 2-3 år.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

|                                                       | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.     | <u>2021</u><br>kr.   |
|-------------------------------------------------------|-------------|------------------------|----------------------|
| <b>Bruttotab</b>                                      |             | <b>-37.219</b>         | <b>-10.771</b>       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                |             | <b>-37.219</b>         | <b>-10.771</b>       |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder |             | -432.978               | 110.356              |
| Finansielle omkostninger                              |             | <u>-38.125</u>         | <u>-41.671</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                              |             | <b>-508.322</b>        | <b>57.914</b>        |
| Skat af årets resultat                                | 1           | <u>4.031</u>           | <u>11.537</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                                 |             | <b><u>-504.291</u></b> | <b><u>69.451</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |             |                        |                      |
| Overført resultat                                     |             | <u>-504.291</u>        | <u>69.451</u>        |
|                                                       |             | <b><u>-504.291</u></b> | <b><u>69.451</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|                                              | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.             | <u>2021</u><br>kr.             |
|----------------------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                                |                                |
| Investerings ejendomme                       | 2           | <u>1.136.960</u>               | <u>1.136.960</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <b><u>1.136.960</u></b>        | <b><u>1.136.960</u></b>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <b><u>1.136.960</u></b>        | <b><u>1.136.960</u></b>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 0                              | 18.595                         |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 0                              | 4.300                          |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |             | 4.031                          | 0                              |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | <u>13.506</u>                  | <u>13.506</u>                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b><u>17.537</u></b>           | <b><u>36.401</u></b>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b><u>18.994</u></b>           | <b><u>4.299</u></b>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <b><u>36.531</u></b>           | <b><u>40.700</u></b>           |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <b><u><u>1.173.491</u></u></b> | <b><u><u>1.177.660</u></u></b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|                                                                  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.      | <u>2021</u><br>kr.      |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                                                  |             |                         |                         |
| Virksomhedskapital                                               |             | 80.000                  | 80.000                  |
| Overført resultat                                                |             | -58.037                 | 446.254                 |
| <b>Egenkapital</b>                                               |             | <b><u>21.963</u></b>    | <b><u>526.254</u></b>   |
| Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder |             | 465.533                 | 32.555                  |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                              |             | <b><u>465.533</u></b>   | <b><u>32.555</u></b>    |
| Anden gæld                                                       |             | 349.353                 | 409.356                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                           | 3           | <b><u>349.353</u></b>   | <b><u>409.356</u></b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                         |             | 54.520                  | 60.694                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                                |             | 211.921                 | 93.500                  |
| Anden gæld                                                       |             | 70.201                  | 55.301                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                           |             | <b><u>336.642</u></b>   | <b><u>209.495</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                  |             | <b><u>685.995</u></b>   | <b><u>618.851</u></b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                                            |             | <b><u>1.173.491</u></b> | <b><u>1.177.660</u></b> |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt         |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 80.000                  | 446.254              | 526.254       |
| Årets resultat                       | 0                       | -504.291             | -504.291      |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>80.000</b>           | <b>-58.037</b>       | <b>21.963</b> |

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt          |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021           | 80.000                  | 376.803              | 141.250                                       | 598.053        |
| Betalt ordinært udbytte              | 0                       | 0                    | -141.250                                      | -141.250       |
| Årets resultat                       | 0                       | 69.451               | 0                                             | 69.451         |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b> | <b>80.000</b>           | <b>446.254</b>       | <b>0</b>                                      | <b>526.254</b> |

## Noter

|                                 | <u>2022</u>          | <u>2021</u>           |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                 | kr.                  | kr.                   |
| <b>1 Skat af årets resultat</b> |                      |                       |
| Årets aktuelle skat             | <u>-4.031</u>        | <u>-11.537</u>        |
|                                 | <u><b>-4.031</b></u> | <u><b>-11.537</b></u> |

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                                | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|------------------------------------------------|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                        | <u>1.136.960</u>                   |
| Kostpris 31. december 2022                     | <u>1.136.960</u>                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <u><b>1.136.960</b></u>            |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien er opgjort på baggrund af afkastbaserede modeller, hvor der er anvendt et afkastkrav på 6,3-7,2%. Der er i afkastberegningerne ikke budgetteret med tomgang. Der er kalkuleret med med svagt stignede lejepriser på inflationsniveau.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

|                              | 2022           | 2021           |
|------------------------------|----------------|----------------|
|                              | kr.            | kr.            |
| <b>Anden gæld</b>            |                |                |
| Efter 5 år                   | 260.000        | 305.000        |
| Mellem 1 og 5 år             | 89.353         | 104.356        |
| Langfristet del              | 349.353        | 409.356        |
| <br>                         |                |                |
| Inden for et år              | 45.000         | 30.100         |
| Øvrig kortfristet anden gæld | 25.201         | 25.201         |
| Kortfristet del              | 70.201         | 55.301         |
|                              | <b>419.554</b> | <b>464.657</b> |

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatnings-kredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Devisio ApS, CVR-nr. 34 89 30 98. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større eller mindre beløb.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristet anden gæld, t.kr. 394, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 1.137.

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KATO Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Indtægter i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

##### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

##### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som 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.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposit mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## **Noter**

### **6 Anvendt regnskabspraksis**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for KATO Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsevne.

## **Noter**

### **6 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 nettorealisationsværdi.

#### **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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.