

---

# EJENDOM KATTESUND 3 ApS

**CVR-nr.: 73705614**

Valmuevej 3  
5700 Svendborg

Årsrapport  
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/03/2026**

---

**POVL KRISTIANSEN**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOM KATTESUND 3 ApS  
Valmuevej 3  
5700 Svendborg  
e-mailadresse: kattesund3@gmail.com  
CVR-nr.: 73705614  
Regnskabsår: 01/10/2024 - 30/09/2025

# Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2024 - 30. september 2025 for EJENDOM KATTESUND 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Svendborg, den 04/03/2026

## **Direktion**

Poul Laurits Kristiansen

# 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 2024– 30. september 2025 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 medarbejder. 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 værdipapirer, 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 indkomst, 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 nettorealisationsværdien 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 acontoskatte.

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. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.148.407	1.002.955
Eksterne omkostninger		-822.248	-426.932
<b>Bruttoresultat</b>		<b>326.159</b>	<b>576.023</b>
Personaleomkostninger		-204.000	-204.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-206.637	-206.637
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-84.478</b>	<b>165.386</b>
Andre finansielle indtægter		9.515	17.854
Øvrige finansielle omkostninger		-85.250	-89.892
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-160.213</b>	<b>93.348</b>
Skat af årets resultat	1	35.337	-20.432
<b>Årets resultat</b>		<b>-124.876</b>	<b>72.916</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-124.876	72.916
<b>I alt</b>		<b>-124.876</b>	<b>72.916</b>

## Balance 30. september 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		6.228.350	6.334.987
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>6.228.350</b>	<b>6.334.987</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.228.350</b>	<b>6.334.987</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.737.128	2.586.635
Periodeafgrænsningsposter		31.992	35.112
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.769.120</b>	<b>2.621.747</b>
Likvide beholdninger		235.527	577.612
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.004.647</b>	<b>3.199.359</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.232.997</b>	<b>9.534.346</b>

## Balance 30. september 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		4.007.426	4.007.426
Overført resultat		-1.113.852	-988.976
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.093.574</b>	<b>3.218.450</b>
Hensættelse til udskudt skat		200.170	243.352
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>200.170</b>	<b>243.352</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.326.140	5.538.619
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.326.140</b>	<b>5.538.619</b>
Gæld til realkreditinstitutter		212.478	210.990
Skyldig selskabsskat		7.846	63.624
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		392.789	259.311
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>613.113</b>	<b>533.925</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.939.253</b>	<b>6.072.544</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.232.997</b>	<b>9.534.346</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2023/24 kr.	2024/25 kr.
Aktuel skat	63624	7845
Ændring af udskudt skat	-43192	-43182
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>20432</u>	<u>-35337</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	6.131.749	0
Tilgang	100.000	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>6.231.749</u></b>	<b><u>0</u></b>
Opskrivninger primo	4.888.864	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>4.888.864</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-4.685.626	0
Årets afskrivning	-206.637	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-4.892.263</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>6.228.350</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 3. 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.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	1