



**Ejendomsselskabet
Katrinebjergvej ApS**

Hack Kampmanns Plads 1-3
8000 Aarhus C
CVR-nr. 36695706

Årsrapport 01.10.2023 - 30.09.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.02.2025

Erling Lauridsen
dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023/24	8
Balance pr. 30.09.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Katrinebjergvej ApS
Hack Kampmanns Plads 1-3
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36695706

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2023 - 30.09.2024

Direktion

Jørn Tækker

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 for Ejendomsselskabet Katrinebjergvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.02.2025

Direktion

Jørn Tækker

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Katrinebjergvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Katrinebjergvej ApS for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 24.02.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Kasper Pagter Gjerløv

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne50622

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme samt dermed beslægtede virksomhed.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme og jordarealer måles til dagsværdi. Selskabets investeringsejendomme består af jordarealer. Dagsværdien opgøres for de enkelte jordarealer på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte jordarealers forventede Byggerets m² jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Byggerets m² er opgjort ud fra den forventede værdi.

For yderligere informationer henvises der til omtale under note 3.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.279.157	1.017.941
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		18.183	823.444
Driftsresultat		1.297.340	1.841.385
Andre finansielle indtægter		7.932	0
Andre finansielle omkostninger	1	(1.709.023)	(1.482.776)
Resultat før skat		(403.751)	358.609
Skat af årets resultat	2	87.000	(76.000)
Årets resultat		(316.751)	282.609
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(316.751)	282.609
Resultatdisponering		(316.751)	282.609

Balance pr. 30.09.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		127.500.000	126.900.000
Materielle aktiver	3	127.500.000	126.900.000
Anlægsaktiver		127.500.000	126.900.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	107.165	0
Andre tilgodehavender		213.427	519.220
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		91.000	102.000
Tilgodehavender		411.592	621.220
Likvide beholdninger		0	113.931
Omsætningsaktiver		411.592	735.151
Aktiver		127.911.592	127.635.151

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		44.454.636	44.771.387
Egenkapital		44.579.636	44.896.387
Udskudt skat		9.205.000	9.216.000
Hensatte forpligtelser		9.205.000	9.216.000
Gæld til realkreditinstitutter		55.767.817	49.274.496
Langfristede gældsforpligtelser	5	55.767.817	49.274.496
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	2.006.679	1.832.903
Deposita		1.695.925	1.777.684
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.766	141.955
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.387.412	20.495.726
Anden gæld		254.357	0
Kortfristede gældsforpligtelser		18.359.139	24.248.268
Gældsforpligtelser		74.126.956	73.522.764
Passiver		127.911.592	127.635.151
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	44.771.387	44.896.387
Årets resultat	0	(316.751)	(316.751)
Egenkapital ultimo	125.000	44.454.636	44.579.636

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	821.952	575.046
Øvrige finansielle omkostninger	887.071	907.730
	1.709.023	1.482.776

2 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	(91.000)	(102.000)
Ændring af udskudt skat	(11.000)	181.000
Regulering vedrørende tidligere år	15.000	(3.000)
	(87.000)	76.000

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	84.986.758
Tilgange	581.817
Kostpris ultimo	85.568.575
Dagsværdireguleringer primo	41.913.242
Årets dagsværdireguleringer	18.183
Dagsværdireguleringer ultimo	41.931.425
Regnskabsmæssig værdi ultimo	127.500.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegning ud fra nettolejen.

Selskabets investeringsejendomme kan henføres til følgende:

- En udlejningsejendom indregnet med en værdi på 97.500.000 kr.
- Et jordareal indregnet med en værdi på 30.000.000 kr.

Udlejningsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,85 % pr. 30. september 2024 mod 4,90% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 9 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 11 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med en nettoleje for ejendommen på 4.646 t.kr.

Nettolejen består af den budgetterede husleje fratrukket direkte henførbare ejendomsomkostninger. I den budgetterede nettoleje indgår tomgang med 321 t.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 4.054 kvm, der består primært af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Aarhus C.

Lejemålene vedrørende erhvervsudlejning, kan lejer opsige lejemålet med enten 6 eller 12 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

Jordarealet er værdiansat ud fra følgende parametre:

- Byggeretsmeterne er værdiansat ud fra en vurdering fra ledelsen om hvad en sådan byggeret kan sælges til en tredjemand på et uafhængigt marked.

Byggeretsmeterne i selskabet udgør samlet 6.146 m2, og er værdiansat til en pris pr. byggeret på 5.000 kr./m2.

En forøgelse af prisen pr. byggeretsmeter på 1.000 kr./m2 vil forøge dagsværdien af jordarealet med 6.000 t.kr., mens en formindskelse af værdien pr. byggeretsmeter på 1.000 kr./m2 vil reducere dagsværdien af jordarealet med 6.000 t.kr.

4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabet indgår i en koncern, der anvender en cash pool ordning som en del af sit samlede likviditetsberedskab. I regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indgår mellemværende fra cash pool ordning med Tækker Europa A/S med 107 t.kr.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.006.679	1.832.903	55.767.817	47.488.215
	2.006.679	1.832.903	55.767.817	47.488.215

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 127.500 t.kr. pr. 30.09.2024

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 5.060 t.kr. pr. 30.09.2024.

9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Tæktersminde Holding ApS, Aarhus, CVR-nr. 41602740

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Tækker Europa A/S, Aarhus, CVR-nr. 21533335

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede

virksomheder, renteomkostninger til realkreditinstitut og amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien for udlejnings ejendommen opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Dagsværdien af jordarealer sker ved en værdiansættelse af de forventede byggerets m² på jordarealerne. Er dette ikke muligt, indregnes grundene til kostpris.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.