

**KT Ejendomme, Søndersø ApS**  
**CVR-nr. 27 92 20 82**  
**Lindetoften 7**  
**5471 Søndersø**

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2019

**Dirigent**



---

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2018	9
Balance pr. 31.12.2018	10
Egenkapitalopgørelse for 2018	12
Noter	13

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

KT Ejendomme, Søndersø ApS

Lindetoften 7

5471 Søndersø

CVR-nr.: 27 92 20 82

Hjemstedskommune: Nordfyns

### **Direktion**

Keld Thomsen

### **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerskab

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for KT Ejendomme, Sønderød ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderød, den 7. maj 2019

### Direktion



Keld Thomsen  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i KT Ejendomme, Søndersø ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KT Ejendomme, Søndersø ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og egenkapitalopgørelse, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Odense, den 7. maj 2019

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556



Anders Flou  
statsautoriseret revisor

MNE-nummer 32777

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Udlejning af ejendommen Maltgørervej 4 samt anden hermed beslægtet aktivitet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Året er afsluttet med et overskud på 122 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ingen.

### **Usædvanlige forhold**

Ingen.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C og er uændret i forhold til tidligere 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

### Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter med fradrag for andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32, har selskabets ledelse af konkurrencemæssige hensyn valgt at sammendrage posterne lejeindtægter og andre eksterne omkostninger i posten bruttoresultat. Betingelserne herfor anses for opfyldt.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode af regnskabsåret, hvor der har været foretaget udlejning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger og udgifter på ejendommen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Afskrivninger

Afskrivninger er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede brugstider med følgende satser:

Grunde og bygning	50 år - efter vurderet scrapværdi
Driftsmidler	5 år

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gældsforpligtelser.

### Skat

Årets skat, som 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt driftsmidler måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygning	50 år - efter vurderet scrapværdi
Driftsmidler	5 år

Aktiver med en kostpris under 13.500 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Varelager

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til nominel værdi

**Resultatopgørelse for 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>336.539</b>	<b>253</b>
Af- og nedskrivninger	1	(84.394)	(105)
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>252.145</b>	<b>148</b>
Finansielle indtægter		14.712	14
Finansielle omkostninger		(110.815)	(84)
<b>Resultat før skat</b>		<b>156.042</b>	<b>78</b>
Skat af årets resultat	2	(34.302)	(17)
<b>Årets resultat</b>		<b>121.740</b>	<b>61</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte		120.000	50
Overført resultat		1.740	11
		<b>121.740</b>	<b>61</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Grunde og bygninger	3	3.780.993	3.816
Driftsmidler	3	112.200	88
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.893.193</b>	<b>3.904</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.893.193</b>	<b>3.904</b>
Varelager		303.000	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>303.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	40
Andre tilgodehavender	4	433.745	361
Tilgodehavende selskabsskat	2	5.613	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>439.358</b>	<b>401</b>
<b>Likvider</b>		<b>348.598</b>	<b>548</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.090.956</b>	<b>949</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.984.149</b>	<b>4.853</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Anpartskapital		125.000	125
Overført overskud		684.627	683
Forslået udbytte for regnskabsåret		120.000	50
<b>Egenkapital</b>		<b>929.627</b>	<b>858</b>
Udskudte skatteforpligtelser	5	373.604	365
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>373.604</b>	<b>365</b>
Prioritetsgæld	6	2.075.828	2.175
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.075.828</b>	<b>2.175</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	99.515	98
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	16
Mellemregning KT Holding, Søndersø ApS		1.075.379	961
Selskabskat		0	1
Bankgæld		123.113	0
Anden gæld		307.083	379
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.605.090</b>	<b>1.455</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.680.918</b>	<b>3.630</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.984.149</b>	<b>4.853</b>
Sambeskatning	7		
Nærtstående parter	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2018**

	<b>Anparts- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud og under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regn- skabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 01.01.2018	125.000	682.887	50.000	857.887
Udloddet udbytte	0	0	(50.000)	(50.000)
Årets resultat	0	1.740	120.000	121.740
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>125.000</b>	<b>684.627</b>	<b>120.000</b>	<b>929.627</b>

## Noter

	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>	
Grunde og bygninger	76.694
Driftsmidler	26.100
Fortjeneste ved salg af driftsmidler	(18.400)
	<b>84.394</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat	25.387
Regulering skat tidligere år	(21)
Årets ændring udskudt skat	8.936
	<b>34.302</b>
Betalt skat vedr. 2017	997
Betalt skat vedr. 2018	31.000
	<b>31.997</b>
	<b>Grunde og</b>
	<b>Bygninger</b>
	<b>kr.</b>
	<b>Driftsmidler</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 01.01.2018	5.993.111
Tilgang	41.570
Afgang	0
<b>Kostpris 31.12.2018</b>	<b>6.034.681</b>
Af- og nedskrivninger 01.01.2018	2.176.994
Afgang	0
Afskrivninger	76.694
<b>Af- og nedskrivninger 31.12.2018</b>	<b>2.253.688</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018</b>	<b>3.780.993</b>
	<b>146.500</b>
	<b>72.000</b>
	<b>(36.000)</b>
	<b>182.500</b>
	<b>58.600</b>
	<b>(14.400)</b>
	<b>26.100</b>
	<b>70.300</b>
	<b>112.200</b>

## Noter

### 4. Tilgodehavender

Tilgodehavender kan ikke forventes indfriet fuldt ud indenfor 1 år.

**2018**  
**kr.**

### 5. Udskudte skatteforpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser hviler på følgende poster:

Grunde og bygninger samt driftsmidler mm.

1.698.202

**1.698.202**

Heraf 22%

**373.604**

### 6. Prioritetsgæld

Af langfristet gæld forfalder 1.660 t.kr. efter 5 år.

### 7. Sambeskatning

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KT Holding, Søndersø ApS som administrationsselskab. 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.

### 8. Medarbejderforhold

Antal ansatte: 0