

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

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.06.2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2022	9
Balance pr. 31.12.2022	10
Egenkapitalopgørelse for 2022	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

KT Ejendomme, Sønderø ApS

Lindetoften 7

5471 Sønderø

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 2022 for KT Ejendomme, Søndersø 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 16. juni 2023

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 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerers 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 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 16. juni 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Marianne Møllegaard Christoffersen
statsautoriseret revisor
MNE-nummer 27729

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Udlejning af ejendommen Maltgørervej 4 samt anden hermed beslægtet aktivitet.

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 regnskabspraksis 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

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 fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med 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	3-5 år

Aktiver med en kostpris under 31.000 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.

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 amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

Resultatopgørelse for 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 kr.</u>	<u>2021 t.kr.</u>
Bruttoresultat		292.394	318
Af- og nedskrivninger	1	<u>(119.794)</u>	<u>(116)</u>
Resultat før finansielle poster		172.600	202
Finansielle indtægter		35.919	35
Finansielle omkostninger	2	<u>(103.128)</u>	<u>(103)</u>
Resultat før skat		105.391	134
Skat af årets resultat	3	<u>(23.489)</u>	<u>(30)</u>
Årets resultat		<u>81.902</u>	<u>104</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		80.000	100
Overført resultat		<u>1.902</u>	<u>4</u>
		<u>81.902</u>	<u>104</u>

Balance pr. 31.12.2022

	<u>Note</u>	<u>2022 kr.</u>	<u>2022 t.kr.</u>
Grunde og bygninger	4	3.574.295	3.653
Driftsmidler	4	<u>73.676</u>	<u>115</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.647.971</u>	<u>3.768</u>
 Anlægsaktiver		 <u>3.647.971</u>	 <u>3.768</u>
 Andre tilgodehavender	5	<u>1.083.685</u>	<u>1.122</u>
Tilgodehavender		<u>1.083.685</u>	<u>1.122</u>
 Likvider		 <u>21.574</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.105.259</u>	 <u>1.122</u>
 Aktiver		 <u><u>4.753.230</u></u>	 <u><u>4.890</u></u>

Balance pr. 31.12.2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>t.kr.</u>
Anpartskapital		125.000	125
Overført overskud		697.235	695
Forslået udbytte for regnskabsåret		<u>80.000</u>	<u>100</u>
Egenkapital		<u>902.235</u>	<u>920</u>
Udskudte skatteforpligtelser	6	<u>376.762</u>	<u>388</u>
Hensatte forpligtelser		<u>376.762</u>	<u>388</u>
Prioritetsgæld	7	<u>1.660.406</u>	<u>1.767</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.660.406</u>	<u>1.767</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	106.519	105
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.526.775	1.383
Selskabskat	3	22.910	14
Anden gæld		43.499	177
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		113.349	136
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>775</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.813.827</u>	<u>1.815</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.474.233</u>	<u>3.582</u>
Passiver		<u>4.753.230</u>	<u>4.890</u>
Sambeskatning	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Anparts- kapital kr.	Overført overskud og under- skud kr.	Forslag til udbytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 01.01.2022	125.000	695.333	100.000	920.333
Udbetalt udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Udloddet udbytte	0	0	80.000	80.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.902</u>	<u>0</u>	<u>1.902</u>
Egenkapital 31.12.2022	<u>125.000</u>	<u>697.235</u>	<u>80.000</u>	<u>902.235</u>

Noter

	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>tkr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Grunde og bygninger	78.956	79
Driftsmidler	<u>40.838</u>	<u>37</u>
	<u>119.794</u>	<u>116</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	43.724	40
Renter, virksomhedsdeltagere og ledelse	4.043	4
Renter, øvrige	<u>55.361</u>	<u>59</u>
	<u>103.128</u>	<u>103</u>
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	34.100	
Restskattetillæg, 4,4%	972	
Regulering skat tidligere år	(669)	
Årets ændring udskudt skat	<u>(10.914)</u>	
	<u>23.489</u>	
Betalt skat vedr. 2021	5.000	
Betalt skat vedr. 2022	<u>12.000</u>	
	<u>17.000</u>	
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2022	<u>6.147.807</u>	<u>322.690</u>
Kostpris 31.12.2022	<u>6.147.807</u>	<u>322.690</u>
Af- og nedskrivninger 01.01.2022	2.494.556	208.176
Afskrivninger	<u>78.956</u>	<u>40.838</u>
Af- og nedskrivninger 31.12.2022	<u>2.573.512</u>	<u>249.014</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2022	<u>3.574.295</u>	<u>73.676</u>

Noter

5. Tilgodehavender

Tilgodehavender kan ikke forventes indfriet fuldt ud indenfor 1 år.

2022
kr.

6. Udskudte skatteforpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser hviler på følgende poster:

Grunde og bygninger samt driftsmidler mm.

1.712.554

1.712.554

Heraf 22%

376.762

7. Prioritetsgæld

Af langfristet gæld forfalder 1.216 t.kr. efter 5 år.

8. 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 3.574 t.kr.