



KTF Ejendomme ApS

c/o Helle Christensen
Morbærvænget 35
4681 Herfølge

CVR-nr. 35474994

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-05-2017

Flemming Them
Dirigent

Bent Pedersen, registreret revisor
Råmosevej 11 A, 4672 Klippinge
Tlf. 56 57 95 47 • Fax 56 57 95 49
bprevision@mail.dk • www.bp-revision.dk

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter.....	13

KTF Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for KTF Ejendomme 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 22-05-2017

Direktion

Helle Christensen

Direktør

KTF Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KTF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KTF Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Klippinge, den 22-05-2017

bp-revision

Registrerede revisorer FSR - danske revisorer
godkendt revisionsfirma
CVR-nr. 15735376

Bent Pedersen
registreret revisor FSR

KTF Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KTF Ejendomme ApS c/o Helle Christensen Morbærvænget 35 4681 Herfølge
CVR-nr.	35474994
Hjemsted	Køge
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Direktion	Helle Christensen, Direktør
Revisor	bp-revision Registrerede revisorer FSR - danske revisorer Råmosevej 11A 4672 Klippinge CVR-nr.: 15735376
Pengeinstitut	Sydbank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 8,5% og værdien er fastsat til 5,0 mio. kr. Ved en afkastprocent på 9% vil værdien af investeringejendomme være ca. 4,7 mio. kr. og ved en afkastprocent på 8% være 5,3 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 166.573, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 5.026.143, og en egenkapital på kr. 437.862.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for KTF Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende ny Årsregnskabslov

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- "Selskabsskat" indregnes i "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring" mod tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld.
- Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi .

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Investerings ejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at virksomhedens investeringsejendomme nu er indregnet til dagsværdi mod tidligere til kostpris. Ændringen er sket, da virksomheden opnår et bedre retvisende billede, idet ejendomsmarkedet nu igen bevæger sig mere stabilt. Endvidere er ændringen sket, fordi årsregnskabsloven nu giver mulighed for sådan indregning (investering er ikke hovedaktivitet), hvor der tidligere ikke var mulighed for indregning til dagsværdi, selvom dette gav et bedre retvisende billede. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er forbedret med t.kr. 81. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet.

Den nye regnskabspraksis, herunder opgørelse af dagsværdien, er nærmere beskrevet under Investeringsejendomme under Aktiver. Sammenligningstallene er tilpasset.

Gæld på investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er uændret, og resultatet er forværret med t.kr. 6.

Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for forfaldsdato. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 7 og 9 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

KTF Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		411.488	342.331
Finansielle omkostninger	1	<u>-169.384</u>	<u>-183.833</u>
Resultat før skat		242.104	158.498
Skat af årets resultat		<u>-75.531</u>	<u>-48.345</u>
Årets resultat		<u>166.573</u>	<u>110.153</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>166.573</u>	<u>110.153</u>
Resultatdisponering		<u>166.573</u>	<u>110.153</u>

KTF Ejendomme ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>4.957.202</u>	<u>4.970.202</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.957.202</u>	<u>4.970.202</u>
Anlægsaktiver		<u>4.957.202</u>	<u>4.970.202</u>
Likvide beholdninger		<u>68.941</u>	<u>14.963</u>
Omsætningsaktiver		<u>68.941</u>	<u>14.963</u>
Aktiver		<u>5.026.143</u>	<u>4.985.165</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	80.000	80.000
Overført resultat	4	357.862	191.289
Egenkapital		<u>437.862</u>	<u>271.289</u>
Hensættelser til udskudt skat		97.525	50.176
Hensatte forpligtelser		<u>97.525</u>	<u>50.176</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.170.647	3.414.514
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.170.647</u>	<u>3.414.514</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		249.977	245.224
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.750	11.850
Gæld til tilknyttede virksomheder		968.620	953.747
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		89.762	38.365
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.320.109</u>	<u>1.249.186</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.490.756</u>	<u>4.663.700</u>
Passiver		<u>5.026.143</u>	<u>4.985.165</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2016	2015
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	20.662	0
Andre finansielle omkostninger	148.722	183.833
Finansielle omkostninger i alt	<u>169.384</u>	<u>183.833</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.970.202	4.970.202
Afgang i årets løb	-13.000	0
Kostpris ultimo	<u>4.957.202</u>	<u>4.970.202</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.957.202</u>	<u>4.970.202</u>

Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.050.000.

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastkravet er på 8,5%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 4.957.202. Der har ikke medvirket vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Saldo ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

4. Overført resultat

Saldo primo	191.289	-58.066
Regulering vedr. ændring af regnskabspraksis	0	139.202
Årets tilgang	<u>166.573</u>	<u>110.153</u>
Saldo ultimo	<u>357.862</u>	<u>191.289</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	<u>3.170.647</u>	<u>249.977</u>	<u>2.197.723</u>
	3.170.647	249.977	2.197.723

6. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Noter

2016

2015

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for KFT ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst realkreditpantebrev i grunde og bygninger på nominelt kr. 4.102.000.

Der er tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger på nominelt kr. 1.180.115.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør kr. 4.957.202.