

## KTF EJENDOMME ApS

Solvangsvej 7  
4681 Herfølge

CVR-nr. 35 47 49 94

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 30. juni 2024

---

Mikael Saaby Jørgensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 8. april 2024

### Direktion

Mikael Saaby Jørgensen  
direktør

Alex Pleinert Morgenstjerne  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i KTF EJENDOMME ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for KTF EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. april 2024

Agenda Revision  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 32 16 05 65

Zeljko Andjelic  
Registreret revisor  
mne34263

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KTF EJENDOMME ApS  
Solvangsvej 7  
4681 Herfølge

CVR-nr.: 35 47 49 94

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 12. september 2013

Hjemsted: Køge

### Direktion

Mikael Saaby Jørgensen, direktør  
Alex Pleinert Morgenstjerne, direktør

### Revisor

Agenda Revision  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Gammeltorv 6  
1457 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er erhvervelse af og udlejning af fast ejendom, og hermed beslægtet virksomhed.

### **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.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 7,75% og værdien er fastsat til t.kr. 5.295.

Ved en afkastprocent på 8,25% vil værdien af investeringejendomme være t.kr. 4.974 og ved en afkastprocent på 7,25% være t.kr. 5.660.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 63.482, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 253.595.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KTF EJENDOMME ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationstværdi.

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 nettorealisationstværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>84.867</b>	<b>396.431</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		44.890	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>129.757</b>	<b>396.431</b>
Finansielle indtægter		16	0
Finansielle omkostninger	1	-206.416	-90.024
<b>Resultat før skat</b>		<b>-76.643</b>	<b>306.407</b>
Skat af årets resultat	2	13.161	-69.330
<b>Årets resultat</b>		<b>-63.482</b>	<b>237.077</b>
Overført resultat		-63.482	237.077
		<b>-63.482</b>	<b>237.077</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>6.117.212</u>	<u>5.250.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>6.117.212</u></b>	<b><u>5.250.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.117.212</u></b>	<b><u>5.250.000</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		<u>31.246</u>	<u>21.319</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>31.246</u></b>	<b><u>21.319</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.762</u></b>	<b><u>715</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>37.008</u></b>	<b><u>22.034</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>6.154.220</u></u></b>	<b><u><u>5.272.034</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>173.595</u>	<u>237.077</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>253.595</u></b>	<b><u>317.077</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>284.446</u>	<u>290.205</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>284.446</u></b>	<b><u>290.205</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.322.526</u>	<u>1.602.349</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.322.526</u></b>	<b><u>1.602.349</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	285.932	280.494
Banker		750	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.904.504	974.583
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.564.208
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	44.242
Anden gæld		<u>102.467</u>	<u>198.876</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.293.653</u></b>	<b><u>3.062.403</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.616.179</u></b>	<b><u>4.664.752</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.154.220</u></b>	<b><u>5.272.034</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	237.077	317.077
Årets resultat	0	-63.482	-63.482
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>173.595</b>	<b>253.595</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	118.830	0
Andre finansielle omkostninger	<u>87.586</u>	<u>90.024</u>
	<b><u>206.416</u></b>	<b><u>90.024</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-5.759	25.088
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-7.402	0
Sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>44.242</u>
	<b><u>-13.161</u></b>	<b><u>69.330</u></b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	4.957.202
Tilgang i årets løb	<u>822.322</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>5.779.524</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	292.798
Årets værdireguleringer	<u>44.890</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>337.688</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>6.117.212</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsatta-afkastkrav i intervallet 7,25 % - 8,25 %. Det kan opgøres til 7,75 %. Ejendommen er en lagerjendom som er beliggende i Herfølge.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Afkastprocent	<u>7,25</u>	<u>7,75</u>	<u>8,25</u>
Dagsværdi	<u>5.660.055</u>	<u>5.294.890</u>	<u>4.973.988</u>
Ændring i dagsværdi	<u>365.165</u>	<u>0</u>	<u>-320.902</u>



## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.882.843	1.608.458	285.932	155.899
	<b>1.882.843</b>	<b>1.608.458</b>	<b>285.932</b>	<b>155.899</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med M5 Byg-Concept ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 1.602, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 5.295.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt ca. t.kr. 1.180 i ovenstående grunde og bygninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Alex Pleinert Morgenstjerne

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Alex Pleinert Morgenstjerne

Direktør

ID: 1a438512-5bec-44c1-a012-f16b226e6852

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 10:34:33

Underskrevet med MitID



## Mikael Saaby Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikael Saaby Jørgensen

Direktør

ID: a10bd917-48d3-4cbc-9fab-e3e861491f24

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 14:37:48

Underskrevet med MitID



## Zeljko Andjelic

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Zeljko Andjelic

Revisor

ID: 64de1962-10ef-44c3-bd74-28e32e54e4c5

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 10:53:15

Underskrevet med MitID



## Mikael Saaby Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikael Saaby Jørgensen

Dirigent

ID: a10bd917-48d3-4cbc-9fab-e3e861491f24

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 11:06:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 347204Wphm251922318

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).