



HR REVISION  
www.hrrevision.dk

bp-revision  
www.bprevision.dk  
info@bprevision.dk  
sikkerpost@bprevision.dk

## KTF Ejendomme ApS

c/o Helle Christensen  
Morbærvænget 35  
4681 Herfølge

CVR-nr. 35474994

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 09-06-2021

Flemming Them  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 02-06-2021

### Direktion



Helle Christensen

Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KTF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KTF Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Klipinge, den 02-06-2021

**bp-revision ApS, registrerede revisorer**  
**godkendt revisionsfirma**  
CVR-nr. 28842562



Bent Pedersen  
registreret revisor FSR  
mne10769

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KTF Ejendomme ApS c/o Helle Christensen Morbærvænget 35 4681 Herfølge
Telefon	5627 4308
E-mail	hec@koegeflyt.dk
CVR-nr.	35474994
Hjemsted	Køge
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
<b>Direktion</b>	Helle Christensen, Direktør
<b>Revisor</b>	bp-revision ApS, registrerede revisorer godkendt revisionsfirma Råmosevej 11A 4672 Klippinge
Telefon	56 57 95 47
E-mail	info@bprevision.dk
Hjemmeside	www.bp-revision.dk
CVR-nr.	28842562
<b>Pengeinstitut</b>	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 8,2% og værdien er fastsat til 5,3 mio. kr. Ved en afkastprocent på 8,7% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 4,9 mio. kr. og ved en afkastprocent på 7,7% være 5,6 mio. kr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. 192.412, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 5.253.660, og en egenkapital på kr. 1.411.435.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af COVID-19 virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for KTF Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, samt omkostninger til ejendommens drift.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt amortisering af realkreditlån.

### 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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 for betalte acontoskatte.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>395.673</b>	<b>341.898</b>
Finansielle indtægter		273	0
Finansielle omkostninger		-149.342	-163.243
<b>Resultat før skat</b>		<b>246.604</b>	<b>178.655</b>
Skat af årets resultat		54.192	39.300
<b>Årets resultat</b>		<b>192.412</b>	<b>139.355</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		192.412	139.355
		<b>192.412</b>	<b>139.355</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	5.250.000	5.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.250.000</b>	<b>5.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.250.000</b>	<b>5.250.000</b>
Andre tilgodehavender		0	16
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>16</b>
Likvide beholdninger		3.660	1.291
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.660</b>	<b>1.307</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.253.660</b>	<b>5.251.307</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.331.435	1.139.020
<b>Egenkapital</b>		<b>1.411.435</b>	<b>1.219.020</b>
Hensættelser til udskudt skat		240.029	214.942
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>240.029</b>	<b>214.942</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.148.111	2.412.736
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.148.111</b>	<b>2.412.736</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		267.600	261.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.500	13.100
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.027.220	1.064.100
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		145.765	65.749
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.454.085</b>	<b>1.404.609</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.602.196</b>	<b>3.817.345</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.253.660</b>	<b>5.251.307</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		



## Egenkapitalopgørelsen

Egenkapital 01-01-2020

Årets resultat

**Egenkapital 31-12-2020**

Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
80.000	1.139.023	1.219.023
0	192.412	192.412
<b>80.000</b>	<b>1.331.435</b>	<b>1.411.435</b>

## Noter

	2020	2019
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	4.957.202	4.957.202
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.957.202</b>	<b>4.957.202</b>
Opskrivninger primo	292.798	292.798
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>292.798</b>	<b>292.798</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.250.000</b>	<b>5.250.000</b>

Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.050.000.

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastkravet er på 8,2%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 5.250.000. Der har ikke medvirket vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.148.111	267.600	995.800
	<b>2.148.111</b>	<b>267.600</b>	<b>995.800</b>

## 3. 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.

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, samt for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0 t.kr. pr. 31/12-2020. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 5. 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. 5.250.000.