

## **K. T. H. ApS**

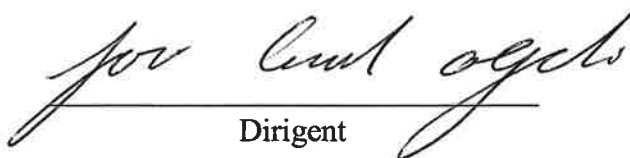
Kullegårdsvej 25  
4780 Stege

CVR.nr. 35 48 10 01

### **Årsrapport for året 2020**

8. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30/6 2021.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <u>side</u> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger                            | 3           |
| Ledelsespåtegning                              | 4           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 5           |
| Ledelsesberetning                              | 6           |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 7-10        |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december     | 11          |
| Balance pr. 31. december                       | 12-13       |
| Noter  | 14          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K. T. H. ApS  
Kullegårdsvej 25  
4780 Stege

Telefon: 5094 2627

CVR-nr.: 35 48 10 01

Stiftet: 17. september 2013

Hjemsted: Stege

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2020

### Direktion

Jouzi Masataka Leander Oguchi

### Pengeinstitut

Nordea A/S  
Prins Jørgens Alle 6  
4760 Vordingborg

### Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2  
4760 Vordingborg  
CVR nr 37 12 19 24  
P-nr 10 20 78 52 72

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2020 for K. T. H. ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

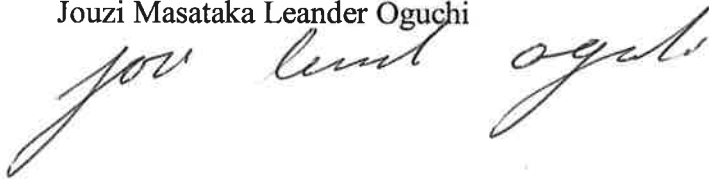
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 21. juni 2021

**I direktionen**

Jouzi Masataka Leander Oguchi



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i K. T. H. ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for K. T. H. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 21. juni 2021

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16875

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele og andre værdipapirer samt beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for K. T. H. ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

### Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på faktureringstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne.

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.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.

Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til myndighederne.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver:

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Småanskaffelser under kr. 14.100 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

### **Finansielle anlægsaktiver:**

**Kapitalandele i dattervirksomheder** indregnes og måles i moderselskabets årsregnskab efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes andel af dattervirksomhedernes resultat under posten 'Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder'.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på statustidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til kr. 0 og et eventuelt tilgodehavende hos disse nedskrives med andelen af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensættelser, såfremt der eksisterer en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponering til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender:**

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Udskudt skat:**

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat:**

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>  | <u>2020</u>    | <u>2019</u>      |
|--|----------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>                               | <b>373.366</b> | <b>273.863</b>   |
| Dagsværdiregulering af ejendomme                       | 374.841        | 1.048.290        |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>                 | <b>748.207</b> | <b>1.322.153</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder  | -23.013        | 231.796          |
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder  | -24.369        | -24.575          |
| Andre finansielle omkostninger                         | -35.336        | -34.226          |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>                      | <b>665.489</b> | <b>1.495.148</b> |
| Skat af årets resultat                                 | -69.684        | -47.419          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                  | <b>595.805</b> | <b>1.447.729</b> |
| Der af ledelsen foreslås anvendt således:              |                |                  |
| Udbytte  | 56.500         | 55.300           |
| Reserve nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -23.013        | 231.796          |
| Overført til næste år                                  | 562.318        | 1.160.633        |
|  | <b>595.805</b> | <b>1.447.729</b> |

## Balance pr. 31. december

| <u>Note</u>                                  | <u>2020</u>                    | <u>2019</u>                    |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver:</b>                              |                                |                                |
| <b>Anlægsaktiver:</b>                        |                                |                                |
| <b>Materielle anlægsaktiver:</b>             |                                |                                |
| 1 Investeringsejendomme                      | 5.304.000                      | 4.929.159                      |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <u><b>5.304.000</b></u>        | <u><b>4.929.159</b></u>        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver:</b>            |                                |                                |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 813.127                        | 952.576                        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <u><b>813.127</b></u>          | <u><b>952.576</b></u>          |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>                   | <u><b>6.117.127</b></u>        | <u><b>5.881.735</b></u>        |
| <b>Omsætningsaktiver:</b>                    |                                |                                |
| <b>Tilgodehavender:</b>                      |                                |                                |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 16.940                         | 62.832                         |
| Andre tilgodehavender                        | 63.644                         | 33.444                         |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 7.210                          | 7.147                          |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <u><b>87.794</b></u>           | <u><b>103.423</b></u>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  | <u><b>143.672</b></u>          | <u><b>43.705</b></u>           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>               | <u><b>231.466</b></u>          | <u><b>147.128</b></u>          |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u><u><b>6.348.593</b></u></u> | <u><u><b>6.028.863</b></u></u> |

## Balance pr. 31. december

| <u>Note</u>  | <u>2020</u>             | <u>2019</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver:</b>   |                         |                         |
| <b>Egenkapital:</b>  |                         |                         |
| Virksomhedskapital   | 80.000                  | 80.000                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode         | 675.123                 | 854.572                 |
| Overført overskud eller underskud                                  | 3.161.356               | 2.399.038               |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                              | 56.500                  | 55.300                  |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>   | <b><u>3.972.979</u></b> | <b><u>3.388.910</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser:</b>                                     |                         |                         |
| Hensættelser til udskudt skat                                      | 1.586                   | 1.572                   |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>                                | <b><u>1.586</u></b>     | <b><u>1.572</u></b>     |
| <b>Gældsforpligtelser:</b>   |                         |                         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>                            |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter                                     | 772.072                 | 815.039                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b><u>772.072</u></b>   | <b><u>815.039</u></b>   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>                            |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter                                     | 42.000                  | 41.000                  |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                                | 19.700                  | 0                       |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                           | 6.374                   | 13.246                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                                  | 1.068.241               | 1.296.759               |
| Selskabsskat   | 9.492                   | 66.220                  |
| Sambeskatningsbidrag   | 23.118                  | 0                       |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring | 433.031                 | 406.117                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b><u>1.601.956</u></b> | <b><u>1.823.342</u></b> |
| <b>2 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>                                  | <b><u>2.374.028</u></b> | <b><u>2.638.381</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>  | <b><u>6.348.593</u></b> | <b><u>6.028.863</u></b> |
| 3 Sikkerheder og pantsætninger                                     |                         |                         |
| 4 Eventualposter mv.   |                         |                         |

## Noter

| <u>Note</u>  | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>1 Investeringsejendomme</b><br>Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses-/erhvervsejendomme indgår følgende faktorer:<br>Beboelsesejendommene består af 9 ejendomme, hvoraf 3 ejendomme er beliggende på Lolland<br>Afkastkrav er fastsat til 11-12%.<br>De resterende 6 beboelsesejendomme ligger på Møn.<br>Afkastkrav er fastsat til 6-7%.<br>Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau.<br>Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet.<br>Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.<br><br>Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 5.304.000. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 374.841. |                  |                  |
| <b>2 Gældsforpligtelser</b><br>Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år   | <u>604.072</u>   | <u>646.039</u>   |
| <b>3 Sikkerheder og pantsætninger</b><br>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør  | <u>814.072</u>   | <u>856.039</u>   |
|  | <u>2.083.000</u> | <u>2.099.000</u> |
| <b>4 Eventualposter mv.</b><br><b>Eventualforpligtelser:</b><br>Selskabet er sambeskattet med datterselskaberne og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.   |                  |                  |