

KTST Ejendomsselskab, Tønder ApS

Leos Allé 33, 6270 Tønder

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 35 63 23 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2016.

Torben Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for KTST Ejendomsselskab, Tønder ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 10. marts 2016

Direktion

Torben Christiansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i KTST Ejendomsselskab, Tønder ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KTST Ejendomsselskab, Tønder ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 Etske 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 opstillingen 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.

Tørring, den 10. marts 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum
statsautoriseret revisor

Ib E. Nielsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KTST Ejendomsselskab, Tønder ApS
Leos Allé 33
6270 Tønder

CVR-nr.: 35 63 23 95
Stiftet: 27. december 2013
Hjemsted: Tønder
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
3. regnskabsår

Direktion

Torben Christiansen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 136.202 mod 137.540 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 30.093 mod 42.364 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2014 forventede en bruttofortjeneste for 2015 i niveauet og et ordinært resultat efter skat på Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KTST Ejendomsselskab, Tønder ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, skatter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renter fra finansiering og koncernmellemværender og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på beboelsedelen eller grunden.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KTST Ejendomsselskab, Tønder ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	136.202	137.540
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.476	-33.476
Driftsresultat	102.726	104.064
1 Øvrige finansielle omkostninger	-45.526	-47.196
Resultat før skat	57.200	56.868
2 Skat af årets resultat	-27.107	-14.504
Årets resultat	30.093	42.364
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	30.093	42.364
Disponeret i alt	30.093	42.364

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>1.371.548</u>	<u>1.405.024</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.371.548</u>	<u>1.405.024</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.371.548</u>	<u>1.405.024</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>3.800</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.800</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>40.690</u>	<u>47.082</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.490</u>	<u>47.082</u>
	Aktiver i alt	<u>1.416.038</u>	<u>1.452.106</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	200.000	200.000
5 Overført resultat	70.825	40.732
Egenkapital i alt	270.825	240.732
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	24.240	9.800
Hensatte forpligtelser i alt	24.240	9.800
Gældsforpligtelser		
Deposita	11.400	11.400
6 Anden gæld	903.666	1.006.426
Langfristede gældsforpligtelser i alt	915.066	1.017.826
Kortfristet del af langfristet gæld	102.760	98.770
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.700	2.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	95.337	80.374
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	2.110	2.104
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	205.907	183.748
Gældsforpligtelser i alt	1.120.973	1.201.574
Passiver i alt	1.416.038	1.452.106
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.296	0
Andre finansielle omkostninger	43.230	47.196
	<u>45.526</u>	<u>47.196</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	12.667	14.504
Årets regulering af udskudt skat	14.440	0
	<u>27.107</u>	<u>14.504</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	1.438.500	1.400.000
Tilgang i årets løb	0	38.500
Kostpris 31. december 2015	<u>1.438.500</u>	<u>1.438.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-33.476	0
Årets afskrivninger	-33.476	-33.476
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-66.952</u>	<u>-33.476</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>1.371.548</u>	<u>1.405.024</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	40.732	-1.632
Årets overførte overskud eller underskud	30.093	42.364
	<u>70.825</u>	<u>40.732</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Anden gæld		
Anden gæld i alt	1.006.426	1.105.196
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-102.760</u>	<u>-98.770</u>
	<u>903.666</u>	<u>1.006.426</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>449.397</u>	<u>569.798</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengekreditor, 904 tkr., er der tinglyst pantebrev på 1.200 tkr med pant i matr. nr. 438b Sæd, Ubjerg, hvi regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør 1.372 tkr.

8. Eventualposter Eventualforpligtelser

Ejendommen er pr. 5. oktober 2013 registreret med forureningstype V1 og V2.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TC Holding, Sæd ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9. Nærtstående parter Bestemmende indflydelse

TC Holding, Sæd ApS

Øvrige nærtstående parter

Sæd Auto Service, Allan Christiansen A/S