

**KTST Ejendomsselskab, Tønder ApS**

**Leos Allé 33, 6270 Tønder**

---

**Årsrapport for**

**2019**

---

**CVR-nr. 35 63 23 95**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2020.

---

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 2019**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 17. februar 2020

**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 2019 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 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 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 17. februar 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum  
statsautoriseret revisor  
mne35478

Ib E. Nielsen  
registreret revisor  
mne943

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 7. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Torben Christiansen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	TC Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 150 t.kr. mod 149 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 66 t.kr. mod 64 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KTST Ejendomsselskab, Tønder ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning ved udlejning af ejendom samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt ejendommens driftsudgifter.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter Finansielle indtægter og omkostninger 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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

	Brugstid
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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KTST Ejendomsselskab, Tønder ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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.

### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>149.577</b>	<b>149.239</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-33.476</u>	<u>-33.476</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>116.101</b>	<b>115.763</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-31.287</u>	<u>-33.948</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>84.814</b>	<b>81.815</b>
Skat af årets resultat	<u>-18.645</u>	<u>-17.986</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>66.169</u></b>	<b><u>63.829</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>66.169</u>	<u>63.829</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>66.169</u></b>	<b><u>63.829</u></b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.237.644	1.271.120
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.237.644</u>	<u>1.271.120</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.237.644</u>	<u>1.271.120</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	36.025	25.462
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>36.025</u>	<u>25.462</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>1.273.669</u>	<u>1.296.582</u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	297.224	231.055
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>497.224</b>	<b>431.055</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	12.374	11.659
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>12.374</b>	<b>11.659</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	13.500	13.500
Anden gæld	0	569.798
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.500	583.298
2 Kortfristet del af langfristet gæld	0	115.724
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.700	5.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	715.949	123.869
Selskabsskat	17.930	17.270
Anden gæld	10.992	8.007
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	750.571	270.570
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>764.071</b>	<b>853.868</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.273.669</b>	<b>1.296.582</b>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualposter		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	167.226	367.226
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>63.829</u>	<u>63.829</u>
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	231.055	431.055
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>66.169</u>	<u>66.169</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>297.224</u></b>	<b><u>497.224</u></b>

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.012	3.179
Andre finansielle omkostninger	<u>26.275</u>	<u>30.769</u>
	<u><b>31.287</b></u>	<u><b>33.948</b></u>

## 2. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Deposita	<u>13.500</u>	<u>0</u>	<u>13.500</u>	<u>0</u>
	<u><b>13.500</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>13.500</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld, 0 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger på i alt 1.200 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.238 t.kr. Pantebrevet er aflyst den 27. januar 2020.

## 4. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TC Holding, Sæd ApS, CVR-nr. 31250420 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 57 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.