

KTE Ejendomme ApS

Pedersvej 5, 4600 Køge

(CVR. nr. 38 44 05 27)

Årsrapport for 2017

1. regnskabsår

**Fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling.**

Den 23. marts 2018

Som dirigent



Henrik Skou Jensen

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for perioden 24. februar 2017 - 31. december 2017	5
Balance pr. 31. december 2017	6
Noter	8
Anvendte regnskabsprincipper	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for KTE Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 21. marts 2018

Direktion

Henrik Skou Jensen

Selskabsoplysninger

Selskabet:

KTE Ejendomme ApS
Pedersvej 5, 4600 Køge

CVR.nr.

38 44 05 27

Regnskabsår:

1. januar - 31. december

(1. regnskabsår : 24. februar 2017 - 31. december 2017)

Hjemstedskommune:

Køge

Direktion:

Henrik Skou Jensen



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses ikke for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 24. februar 2017 - 31. december 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	-74.122
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	-74.122
Andre finansielle indtægter	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-564.259</u>
Resultat før skat	-638.381
2 Skat af årets resultat	<u>141.000</u>
Årets resultat	<u><u>-497.381</u></u>
Forslag til resultatdisponering	
Overførsel til næste år	<u>-497.381</u>
	<u>-497.381</u>

Balance pr. 31. december 2017

<u>Note</u>	<u>Aktiver:</u>	<u>2017</u>
	Materielle anlægsaktiver:	
3	Investeringsejendomme	<u>3.306.970</u>
		<u>3.306.970</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.306.970</u>
	Omsætningsaktiver:	
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	103.553
	Udskudt skatteaktiv	141.000
	Andre tilgodehavender	<u>122.963</u>
		<u>367.516</u>
	Likvide beholdninger	<u>22.541</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>390.057</u>
	Aktiver i alt	<u><u>3.697.027</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>2017</u>
	Egenkapital:	
	Selskabskapital	50.000
	Overført resultat	<u>-497.381</u>
4	Egenkapital i alt	<u>-447.381</u>
	 Gæld:	
	Kortfristet gæld:	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.570
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.000.000
	Gæld til associerede virksomheder	75.089
	Anden gæld	<u>63.749</u>
		<u>4.144.408</u>
	 Gæld i alt	 <u>4.144.408</u>
	 Passiver i alt	 <u>3.697.027</u>
5	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.	

Noter

1. Personalemkostninger:

Der har ikke været ansatte i selskabet udover en ulønnet direktør.

2. Skat:

	<u>2017</u>
Beregnet selskabsskat	0
Regulering af udskudt skat	-141.000
	<u>-141.000</u>

Selskabet har betalt kr. 0 i selskabsskat i regnskabsåret.

3. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	0
Årets tilgang	<u>3.306.970</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>3.306.970</u>
Opskrivninger primo	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>3.306.970</u>

Ejendomsværdien for ejendomme udgør pr. 1. oktober 2017 t.kr. 15.900.

Noter

<u>4. Egenkapital:</u>	<u>2017</u>
Selskabskapital	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>
Overført resultat, primo	0
Årets resultat	<u>-497.381</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-497.381</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-447.381</u></u>

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været ændringer i kapitalen siden stiftelsen.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af egenkapitalen. Selskabet har fremlagt plan for reetableringen af egenkapitalen på afholdt generalforsamling. Det er ledelsens forventning at egenkapitalen vil blive reetableret via den fremtidige drift eller kontant indskud.

5. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Der er ingen eventualforpligtelser, pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.

Anvendte regnskabsprincipper

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Anvendte regnskabsprincipper er uændrede i forhold til sidste år.

Generelt

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

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning er opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Anvendte regnskabsprincipper

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

Årets skat omfatter skat af skattepligtig indkomst og forskydning i udskudt skat. Beløbet indregnes i resultatopgørelsen.

Beregningsgrundlaget for udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig bogført værdi og skattemæssig værdi på skatterelaterede aktiver.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forretningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejers bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Anvendte regnskabsprincipper

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

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