

KTE Ejendomme ApS

Solvangsvej 9, 4681 Herfølge

(CVR. nr. 38 44 05 27)

Årsrapport for 2022

6. regnskabsår

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

Den 13. juni 2023

Som dirigent

Patrick Nygaard Ryle

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2022	5
Balance pr. 31. december 2022	6
Noter	8
Anvendte regnskabsprincipper	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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.

Herfølge, den 9. maj 2023

Direktion

Patrick Nygaard Ryle

Selskabsoplysninger

Selskabet: KTE Ejendomme ApS
Solvangsvej 9, 4681 Herfølge

CVR.nr. 38 44 05 27
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Køge

Direktion: Patrick Nygaard Ryle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	705.782	800.753
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	705.782	800.753
Øvrige finansielle omkostninger	-444.648	-597.893
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>16.042</u>	<u>-55.649</u>
Resultat før skat	277.176	147.211
2 Skat af årets resultat	<u>-60.451</u>	<u>-32.571</u>
Årets resultat	<u><u>216.725</u></u>	<u><u>114.640</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overførsel til næste år	<u>216.725</u>	<u>114.640</u>
	<u><u>216.725</u></u>	<u><u>114.640</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Aktiver:</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Materielle anlægsaktiver:		
3	Investeringsejendomme	11.797.559	11.781.517
		<u>11.797.559</u>	<u>11.781.517</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.797.559</u>	<u>11.781.517</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	488.206	41.315
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	900	22.786
	Andre tilgodehavender	0	280.000
		<u>489.106</u>	<u>344.101</u>
	Likvide beholdninger	<u>119.246</u>	<u>7.072</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>608.352</u>	<u>351.173</u>
	Aktiver i alt	<u><u>12.405.911</u></u>	<u><u>12.132.690</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Egenkapital:		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	6.393.331	6.176.606
5	Egenkapital i alt	<u>6.443.331</u>	<u>6.226.606</u>
	Hensættelser:		
	Udskudt skat	1.744.000	1.741.000
	Gæld:		
	Langfristet gæld:		
6	Gæld til kreditinstitutter	1.496.002	1.604.309
		<u>1.496.002</u>	<u>1.604.309</u>
	Kortfristet gæld:		
	Kortfristet del af langfristet gæld	104.000	93.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	114.617	101.454
	Sambeskatningsbidrag	57.451	1.571
	Anden gæld	2.446.510	2.364.750
		<u>2.722.578</u>	<u>2.560.775</u>
	Gæld i alt	<u>4.218.580</u>	<u>4.165.084</u>
	Passiver i alt	<u>12.405.911</u>	<u>12.132.690</u>
7	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		

Noter

1. Personaleomkostninger:

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

2. Skat:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Beregnet selskabsskat	57.451	1.571
Regulering af udskudt skat	3.000	31.000
	<u>60.451</u>	<u>32.571</u>

Selskabet har betalt kr. 0 i selskabsskat i regnskabsåret.

3. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	3.867.770
Årets tilgang	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>3.867.770</u>
Opskrivninger primo	7.913.747
Årets regulering	16.042
Opskrivninger ultimo	<u>7.929.789</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>11.797.559</u>

Ejendomsværdien for ejendomme udgør pr. 1. oktober 2020 t.kr. 15.900.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-ejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 7,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til den enkelte ejendoms beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Noter

	Værdi ultimo	Årets urealiserede
	indregnet i	gevinst eller tab
	balancen	indregnet i
4. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 - § 38:		resultatopgørelsen
Investeringsejendomme	11.797.559	16.042
	<u>11.797.559</u>	<u>16.042</u>
5. Egenkapital:	2022	2021
Selskabskapital	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført resultat, primo	6.176.606	6.061.966
Årets resultat	216.725	114.640
Overført resultat, ultimo	<u>6.393.331</u>	<u>6.176.606</u>
Egenkapital i alt	<u>6.443.331</u>	<u>6.226.606</u>

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

6. Langfristet gæld:

Af restgælden forfalder t.kr. 1.040 mere end 5 år fra balancetidspunktet.

7. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Til sikkerhed for gæld er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 11.798.

Sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte med andre helejede selskaber i sambeskatningen. Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært og begrænset til ejeranden.

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 påalignet 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 måles til en vurderet markedsværdi, som fastsættes med udgangspunkt i mæglervurdering, afkastmodel eller senere opnået salgssum.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under en særskilt post.

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. 14.100 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 nominel 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 nominel værdi.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere



Patrick Nygaard Ryle
f409a955-d552-4474-8299-787a358337b4 27-06-2023 12:01

Dokumenter i transaktionen

2022 årsregnskab kte ejendomme.pdf	Nærværende dokument
2022 specifikationer kte ejendomme.pdf	



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.