

KTE Ejendomme ApS

Solvangsvej 9, 4681 Herfølge

(CVR. nr. 38 44 05 27)

Årsrapport for 2021

5. regnskabsår

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

Den 27. april 2022

Som dirigent

Henrik Skou Jensen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2021	5
Balance pr. 31. december 2021	6
Noter	8
Anvendte regnskabsprincipper	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 8. april 2022

Direktion

Henrik Skou Jensen

Selskabsoplysninger

Selskabet: KTE Ejendomme ApS
Solvangsvej 9, 4681 Herfølge

CVR.nr. 38 44 05 27

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

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 for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	800.753	261.809
1 Personaleomkostninger	0	0
Resultat før finansielle poster	800.753	261.809
Andre finansielle indtægter	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	-597.893	-148.512
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-55.649	0
Resultat før skat	147.211	113.297
2 Skat af årets resultat	-32.571	-25.000
Årets resultat	<u>114.640</u>	<u>88.297</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overførsel til næste år	114.640	88.297
	<u>114.640</u>	<u>88.297</u>

Balance pr. 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>Aktiver:</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Materielle anlægsaktiver:		
3	Investeringsejendomme	<u>11.781.517</u>	<u>11.390.000</u>
		<u>11.781.517</u>	<u>11.390.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.781.517</u>	<u>11.390.000</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	41.315	211.237
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	22.786	21.300
	Andre tilgodehavender	<u>280.000</u>	<u>10.469</u>
		<u>344.101</u>	<u>243.006</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.072</u>	<u>46.317</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>351.173</u>	<u>289.323</u>
	Aktiver i alt	<u><u>12.132.690</u></u>	<u><u>11.679.323</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Passiver:	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Egenkapital:		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>6.176.606</u>	<u>6.061.966</u>
5	Egenkapital i alt	<u>6.226.606</u>	<u>6.111.966</u>
	Hensættelser:		
	Udskudt skat	<u>1.741.000</u>	<u>1.710.000</u>
	Gæld:		
	Langfristet gæld:		
6	Gæld til kreditinstitutter	<u>1.604.309</u>	<u>1.696.961</u>
		<u>1.604.309</u>	<u>1.696.961</u>
	Kortfristet gæld:		
	Kortfristet del af langfristet gæld	93.000	90.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.454	28.658
	Sambeskatningsbidrag	1.571	0
	Anden gæld	<u>2.364.750</u>	<u>2.041.738</u>
		<u>2.560.775</u>	<u>2.160.396</u>
	Gæld i alt	<u>4.165.084</u>	<u>3.857.357</u>
	Passiver i alt	<u><u>12.132.690</u></u>	<u><u>11.679.323</u></u>
7	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		

Noter

1. Personalemkostninger:

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

2. Skat:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Beregnet selskabsskat	1.571	0
Regulering af udskudt skat	31.000	25.000
	<u>32.571</u>	<u>25.000</u>

Selskabet har betalt kr. 0 i selskabsskat i regnskabsåret.

3. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	3.420.604
Årets tilgang	447.166
Anskaffelsessum ultimo	<u>3.867.770</u>
Opskrivninger primo	7.969.396
Årets regulering	-55.649
Opskrivninger ultimo	<u>7.913.747</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>11.781.517</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 indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen
<u>4. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 - § 38:</u>		
Investeringsejendomme	11.781.517	-55.649
	<u>11.781.517</u>	<u>-55.649</u>
<u>5. Egenkapital:</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Selskabskapital	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført resultat, primo	6.061.966	5.973.669
Årets resultat	114.640	88.297
Overført resultat, ultimo	<u>6.176.606</u>	<u>6.061.966</u>
Egenkapital i alt	<u><u>6.226.606</u></u>	<u><u>6.111.966</u></u>

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

6. Langfristet gæld:

Af restgælden forfalder t.kr. 1.222 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 2021 udgør t.kr. 11.782.

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 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 måles til en vurderet markedsværdi, som fastsættes med udgangspunkt i mægler vurdering, 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.