



KTE Ejendomme ApS

Solvangsvej 9, 4681 Herfølge

(CVR. nr. 38 44 05 27)

Årsrapport for 2023

7. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling.

Den 1. juli 2024

Som dirigent

Patrick Nygaard Ryle

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31. december 2023	8
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023	10
Noter	11
Anvendte regnskabsprincipper	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 20. juni 2024

Direktion

Patrick Nygaard Ryle

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i KTE Ejendomme ApS

Konklusion

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KTE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at årsregnskaber giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er min opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om dennes skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper om fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at jeg planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min udvidede gennemgang af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævende oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. juni 2024

Revisionsfirmaet Tommy Jensen godkendt revisionsanpartsselskab (CVR.nr. 20082097)

Tommy Jensen
registreret revisor

mnc2861

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
Legale ejere:	CHAPA Holding ApS, 65% MEH Holding 2015 ApS, 35%
Reelle ejere:	Patrick Nygaard Ryle, 65% Henrik Skou Jensen, 35%
Revisor:	Revisionsfirmaet Tommy Jensen Godkendt revisionsanpartsselskab Prins Buris Vej 4, 2300 København S

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 1. januar 2023 - 31. december 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	142.940	705.782
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	142.940	705.782
Andre finansielle indtægter	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	-294.945	-444.648
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-2.272.425</u>	<u>16.042</u>
Resultat før skat	-2.424.430	277.176
2 Skat af årets resultat	<u>533.155</u>	<u>-60.451</u>
Årets resultat	<u><u>-1.891.275</u></u>	<u><u>216.725</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overførsel til næste år	<u>-1.891.275</u>	<u>216.725</u>
	<u>-1.891.275</u>	<u>216.725</u>

Balance pr. 31. december 2023

<u>Note</u>	<u>Aktiver:</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Materielle anlægsaktiver:		
3	Investeringsejendomme	9.525.134	11.797.559
		<u>9.525.134</u>	<u>11.797.559</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.525.134</u>	<u>11.797.559</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	438.051	488.206
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	900	900
	Sambeskatningsbidrag	4.155	0
		<u>443.106</u>	<u>489.106</u>
	Likvide beholdninger	<u>369.483</u>	<u>119.246</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>812.589</u>	<u>608.352</u>
	Aktiver i alt	<u><u>10.337.723</u></u>	<u><u>12.405.911</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Egenkapital:		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	4.502.056	6.393.331
5	Egenkapital i alt	<u>4.552.056</u>	<u>6.443.331</u>
	 Hensættelser:		
	Udskudt skat	1.215.000	1.744.000
	 Gæld:		
	Langfristet gæld:		
6	Gæld til kreditinstitutter	1.414.611	1.496.002
	Gældsbreve	2.000.000	2.000.000
		<u>3.414.611</u>	<u>3.496.002</u>
	 Kortfristet gæld:		
	Kortfristet del af langfristet gæld	96.000	104.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.346	114.617
	Gæld til tilknyttede virksomheder	358.642	300.000
	Sambeskatningsbidrag	0	57.451
	Anden gæld	644.068	146.510
		<u>1.156.056</u>	<u>722.578</u>
	 Gæld i alt	<u>4.570.667</u>	<u>4.218.580</u>
	 Passiver i alt	<u>10.337.723</u>	<u>12.405.911</u>
7	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2023

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Udbytte</u>	Overført <u>til næste år</u>
Egenkapital primo	50.000	0	6.393.331
Udbetalt udbytte	0	0	0
Overført af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.891.275</u>
	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>4.502.056</u>

Noter

1. Personalemkostninger:

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

2. Skat:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beregnet selskabsskat	-4.155	57.451
Regulering af udskudt skat	-529.000	3.000
	<u>-533.155</u>	<u>60.451</u>

Selskabet har betalt kr. 0 i selskabsskat i regnskabsåret.

3. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	3.867.770
Årets tilgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>3.867.770</u>
Opskrivninger primo	7.929.789
Årets regulering	<u>-2.272.425</u>
Opskrivninger ultimo	<u>5.657.364</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>9.525.134</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. 7,50%. 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 gevinst eller tab
	indregnet i	indregnet i
<u>4. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 - § 38:</u>	<u>balancen</u>	<u>resultatopgørelsen</u>
Investeringsejendomme	9.525.134	-2.272.425
	<u>9.525.134</u>	<u>-2.272.425</u>
<u>5. Egenkapital:</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Selskabskapital	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført resultat, primo	6.393.331	6.176.606
Årets resultat	-1.891.275	216.725
Overført resultat, ultimo	<u>4.502.056</u>	<u>6.393.331</u>
Egenkapital i alt	<u>4.552.056</u>	<u>6.443.331</u>

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

6. Langfristet gæld:

Af restgælden forfalder t.kr. 3.015 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 2023 udgør t.kr. 9.525.

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 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Patrick Nygaard Ryle

Direktør

Serienummer: f409a955-d552-4474-8299-787a358337b4

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-01 20:50:50 UTC



Tommy Licht Jensen

Registreret revisor

Serienummer: c886050c-9710-4f68-aa8f-e3be4c7860f0

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-07-02 04:04:27 UTC



Patrick Nygaard Ryle

Dirigent

Serienummer: f409a955-d552-4474-8299-787a358337b4

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-02 10:06:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: N05FE-BQ83K-5IEEA-SEVJ0-WLDQ5-GXN7V

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. 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 denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**