



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads
Prinsessegade 60
7000 Fredericia
T +45 76 34 40 05

CVR nr. 25 49 21 45

fredericia@rsm.dk
www.rsm.dk

KTP Ejendomme, Lindved ApS

Thyras Vænge 32, 7100 Vejle

CVR-nr. 40 82 45 96

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2023.

Per Lindberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KTP Ejendomme, Lindved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 24. marts 2023

Direktion

Per Lindberg

Kim Grønnerup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i KTP Ejendomme, Lindved ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KTP Ejendomme, Lindved ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne 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 regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Fredericia, den 24. marts 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

Selskabet	KTP Ejendomme, Lindved ApS Thyras Vænge 32 7100 Vejle
	CVR-nr.: 40 82 45 96
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Lindberg Kim Grønnerup
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

Den forventede udvikling

Det forventes at der også fremover vil være overskud i selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.324.179	175.251
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.070.696	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-696.683</u>	<u>-695.802</u>
Resultat før skat	3.698.192	-520.551
Skat af årets resultat	<u>-813.651</u>	<u>65.780</u>
Årets resultat	<u>2.884.541</u>	<u>-454.771</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.884.541	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-454.771</u>
Disponeret i alt	<u>2.884.541</u>	<u>-454.771</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>41.000.000</u>	<u>24.498.762</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.000.000</u>	<u>24.498.762</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>41.000.000</u>	<u>24.498.762</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.047.300
	Udskudte skatteaktiver	30.212	96.062
	Andre tilgodehavender	<u>9.505</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>39.717</u>	<u>1.143.362</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>90.591</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>39.717</u>	<u>1.233.953</u>
	Aktiver i alt	<u>41.039.717</u>	<u>25.732.715</u>

Balance 31. december

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	2.302.406	-582.135
	Egenkapital i alt	<u>2.342.406</u>	<u>-542.135</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	675.553	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>675.553</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	28.090.951	16.593.655
	Deposita	744.000	446.400
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.074.878	6.123.592
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.909.829</u>	<u>23.163.647</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	313.238	142.000
	Gæld til pengeinstitutter	598.624	2.709.143
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	109.219	25.000
	Selskabsskat	72.248	0
	Anden gæld	18.600	235.060
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.111.929</u>	<u>3.111.203</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>38.021.758</u>	<u>26.274.850</u>
	Passiver i alt	<u>41.039.717</u>	<u>25.732.715</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Noter

	2022	2021
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	281.286	204.752
Andre finansielle omkostninger	415.397	491.050
	696.683	695.802
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	24.498.762	3.675.775
Tilgang i årets løb	13.430.542	20.822.987
Kostpris 31. december 2022	37.929.304	24.498.762
Årets regulering til dagsværdi	3.070.696	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	3.070.696	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	41.000.000	24.498.762

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommene er udlejet til beboelse i trekantsområdet, er optaget til en forrentning i niveauet 4,7%.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 6% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. 7,2 mio. kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. 5,6 mio. kr. efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 4% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. 11,2 mio. kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. 8,7 mio. kr. efter skat.

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	28.404.189	16.735.655
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-313.238</u>	<u>-142.000</u>
	<u>28.090.951</u>	<u>16.593.655</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>27.336.579</u>	<u>16.025.000</u>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.735 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 24.499 t.kr.		
5. Eventualposter		
Ingen		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KTP Ejendomme, Lindved 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. Regnskabspraksis for grunde og bygninger er dog ændret i år således, at disse nu medtages som investeringsejendomme ligesom, at gæld til tilknyttede virksomheder nu medtages som langfristede forpligtelser. Dette har ikke haft betydning for årsrapportens resultat, aktiver eller egenkapital. Baggrunden for ændringen henføres til, at dette vurderes at give et mere retvisende billede.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af

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.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.