

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Telefon 79 12 84 44
Telefax 79 12 84 55
www.deloitte.dk

KTD Ejendomsselskab 2 ApS
CVR-nr. 73626714
Nordre Dokkaj 1
6700 Esbjerg

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2016

Dirigent

Navn: Peter Møller

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015/16 | 8 |
| Balance pr. 30.06.2016 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16 | 11 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KTD Ejendomsselskab 2 ApS

Nordre Dokkaj 1

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 73626714

Stiftet: 01.04.1984

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Keld Droob

Anders Droob

Sisse Droob Knudsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for KTD Ejendomsselskab 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25.11.2016

Direktion

Keld Droob

Anders Droob

Sisse Droob Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KTD Ejendomsselskab 2 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KTD Ejendomsselskab 2 ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 25.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

Leon Vad Laxy Christensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået det forventede driftsresultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udleje af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.041.248 | 807.120 |
| Af- og nedskrivninger | 1 | <u>(349.072)</u> | <u>(349.072)</u> |
| Driftsresultat | | 692.176 | 458.048 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 283.727 | 374.568 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | <u>(100.660)</u> | <u>(109.338)</u> |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 875.243 | 723.278 |
| Skat af ordinært resultat | 4 | <u>(192.568)</u> | <u>(169.939)</u> |
| Årets resultat | | <u>682.675</u> | <u>553.339</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>682.675</u> | <u>553.339</u> |
| | | <u>682.675</u> | <u>553.339</u> |

Balance pr. 30.06.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| Grunde og bygninger | | 10.016.923 | 10.365.995 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>10.016.923</u> | <u>10.365.995</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>10.016.923</u> | <u>10.365.995</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 19.180.143 | 19.100.255 |
| Andre tilgodehavender | | <u>0</u> | <u>13.207</u> |
| Tilgodehavender | | <u>19.180.143</u> | <u>19.113.462</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>19.180.143</u> | <u>19.113.462</u> |
| Aktiver | | <u>29.197.066</u> | <u>29.479.457</u> |

Balance pr. 30.06.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital | 6 | 230.000 | 230.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>20.505.990</u> | <u>19.823.315</u> |
| Egenkapital | | <u>20.735.990</u> | <u>20.053.315</u> |
| Udskudt skat | 7 | <u>825.100</u> | <u>856.800</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>825.100</u> | <u>856.800</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.005.748 | 6.773.500 |
| Deposita | | <u>136.563</u> | <u>136.563</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | <u>6.142.311</u> | <u>6.910.063</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8 | 769.300 | 761.600 |
| Bankgæld | | 192.062 | 378.739 |
| Skyldig selskabsskat | | 224.268 | 203.839 |
| Anden gæld | 9 | 208.035 | 170.101 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>100.000</u> | <u>145.000</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.493.665</u> | <u>1.659.279</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>7.635.976</u> | <u>8.569.342</u> |
| Passiver | | <u>29.197.066</u> | <u>29.479.457</u> |
| Eventualforpligtelser | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 | | |
| Koncernforhold | 12 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 230.000 | 19.823.315 | 20.053.315 |
| Årets resultat | 0 | 682.675 | 682.675 |
| Egenkapital ultimo | 230.000 | 20.505.990 | 20.735.990 |

Noter

| | <u>Antal</u> | <u>Pålydende værdi kr.</u> | <u>Nominel værdi kr.</u> |
|------------------------------|--------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 6. Virksomhedskapital | | | |
| Ordinære anparter | 230 | 1.000,00 | 230.000 |
| | 230 | | 230.000 |

| | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 kr.</u> | <u>2013/14 kr.</u> | <u>2012/13 kr.</u> | <u>2011/12 kr.</u> |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Bevægelser i virksomhedskapitalen | | | | | |
| Virksomhedskapital primo | 230.000 | 230.000 | 230.000 | 230.000 | 230.000 |
| Virksomhedskapital ultimo | 230.000 | 230.000 | 230.000 | 230.000 | 230.000 |

| | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 kr.</u> |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| 7. Udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 825.100 | 856.800 |
| | 825.100 | 856.800 |

| | <u>Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.</u> | <u>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</u> | <u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u> | <u>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</u> |
|---|---|---|---|--|
| 8. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 761.600 | 769.300 | 6.005.748 | 2.824.580 |
| Deposita | 0 | 0 | 136.563 | 0 |
| | 761.600 | 769.300 | 6.142.311 | 2.824.580 |

| | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 kr.</u> |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| 9. Anden gæld | | |
| Moms og afgifter | 158.245 | 121.910 |
| Andre skyldige omkostninger | 49.790 | 48.191 |
| | 208.035 | 170.101 |

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Droob ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.017 t.kr.

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Droob ApS, Esbjerg