

KTD Ejendomsselskab 2 ApS

Nordre Dokkaj 1
6700 Esbjerg
CVR-nr. 73626714

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2017

Dirigent

Navn: Peter Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KTD Ejendomsselskab 2 ApS

Nordre Dokkaj 1

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 73626714

Stiftet: 01.04.1984

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Direktion

Keld Droob

Anders Droob

Sisse Droob Knudsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

Kundeansvarlig partner: Jørn Jepsen

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16.11.2017

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 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Esbjerg, den 16.11.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leon Vad Laxy Christensen

statsautoriseret revisor

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.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.159.598	1.041.248
Af- og nedskrivninger	1	<u>(349.072)</u>	<u>(349.072)</u>
Driftsresultat		810.526	692.176
Andre finansielle indtægter	2	342.491	283.727
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(47.790)</u>	<u>(100.660)</u>
Resultat før skat		1.105.227	875.243
Skat af årets resultat	4	<u>(242.952)</u>	<u>(192.568)</u>
Årets resultat		<u>862.275</u>	<u>682.675</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		19.400.000	0
Overført resultat		<u>(18.537.725)</u>	<u>682.675</u>
		<u>862.275</u>	<u>682.675</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		9.667.851	10.016.923
Materielle anlægsaktiver	5	9.667.851	10.016.923
 Anlægsaktiver		 9.667.851	 10.016.923
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.298.366	19.180.143
Andre tilgodehavender		10.563	0
Tilgodehavender		19.308.929	19.180.143
 Omsætningsaktiver		 19.308.929	 19.180.143
 Aktiver		 28.976.780	 29.197.066

Balance pr. 30.06.2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Virksomhedskapital	6	230.000	230.000
Overført overskud eller underskud		1.968.265	20.505.990
Forslag til udbytte for regnskabsåret		19.400.000	0
Egenkapital		21.598.265	20.735.990
Udskudt skat	7	793.000	825.100
Hensatte forpligtelser		793.000	825.100
Gæld til realkreditinstitutter		5.180.050	6.005.748
Deposita		155.718	136.563
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.335.768	6.142.311
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	808.000	769.300
Bankgæld		38.790	192.062
Skyldige sambeskatningsbidrag		275.052	224.268
Anden gæld	9	127.905	208.035
Periodeafgrænsningsposter		0	100.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.249.747	1.493.665
Gældsforpligtelser		6.585.515	7.635.976
Passiver		28.976.780	29.197.066
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	230.000	20.505.990	0	20.735.990
Årets resultat	0	(18.537.725)	19.400.000	862.275
Egenkapital ultimo	230.000	1.968.265	19.400.000	21.598.265

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	349.072	349.072
	349.072	349.072
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	342.491	283.727
	342.491	283.727
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	47.790	100.660
	47.790	100.660
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	275.052	224.268
Ændring af udskudt skat	(32.100)	(31.700)
	242.952	192.568
		Grunde og
		bygninger
		kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		19.847.273
Kostpris ultimo		19.847.273
Af- og nedskrivninger primo		(9.830.350)
Årets afskrivninger		(349.072)
Af- og nedskrivninger ultimo		(10.179.422)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		9.667.851

Noter

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	230	1000	230.000
	230		230.000
		2016/17 kr.	2015/16 kr.
7. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		793.000	825.100
		793.000	825.100
	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.
			Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	808.000	769.300	5.180.050
Deposita	0	0	155.718
	808.000	769.300	5.335.768
			2016/17 kr.
			2015/16 kr.
9. Anden gæld			
Moms og afgifter		0	158.245
Andre skyldige omkostninger		127.905	49.790
		127.905	208.035

Noter

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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet indgår i en fællesregistrering for moms og afgifter med Droob ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til momslovens regler herom solidarisk for betaling af moms og afgifter.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.668 t.kr.

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Droob ApS, Esbjerg

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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger 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 samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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. 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
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 provenuet 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 nominal 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.