



KTD Ejendomsselskab 2 ApS

Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 73626714

Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.11.2022

Leon Vad Laxy Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KTD Ejendomsselskab 2 ApS

Kongensgade 18, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 73626714

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

Direktion

Leon Vad Laxy Christensen, direktør

Sisse Droob Knudsen, direktør

Anders Droob, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15.11.2022

Direktion

Leon Vad Laxy Christensen

direktør

Sisse Droob Knudsen

direktør

Anders Droob

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i KTD Ejendomsselskab 2 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KTD Ejendomsselskab 2 ApS for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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 for 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.

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.

Esbjerg, den 15.11.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

John Lindvig Christiansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26846

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året ændret regnskabspraksis på selskabets grunde og bygninger.

Der henvises til afsnit om anvendt regnskabspraksis for yderligere herom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, jf. omtale heraf i regnskabets note 1 og 4.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.264.757	944.535
Af- og nedskrivninger		0	(349.072)
Driftsresultat		1.264.757	595.463
Andre finansielle indtægter		1.074	4.718
Andre finansielle omkostninger	2	(6.961)	(7.228)
Resultat før skat		1.258.870	592.953
Skat af årets resultat	3	(277.527)	(130.497)
Årets resultat		981.343	462.456
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		981.343	462.456
Resultatdisponering		981.343	462.456

Balance pr. 30.06.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		0	8.271.563
Investeringsjendomme		18.161.000	0
Materielle aktiver	4	18.161.000	8.271.563
Anlægsaktiver		18.161.000	8.271.563
Andre tilgodehavender		96.475	120.214
Periodeafgrænsningsposter		580	0
Tilgodehavender		97.055	120.214
Likvide beholdninger		1.064.481	536.238
Omsætningsaktiver		1.161.536	656.452
Aktiver		19.322.536	8.928.015

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		230.000	230.000
Overført overskud eller underskud		13.532.083	4.836.982
Egenkapital		13.762.083	5.066.982
Udskudt skat		2.821.000	605.000
Hensatte forpligtelser		2.821.000	605.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.178.231	1.970.889
Deposita		220.956	219.092
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.399.187	2.189.981
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	792.724	794.137
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.881	20.169
Skyldige sambeskatningsbidrag		237.203	167.497
Anden gæld		284.458	84.249
Kortfristede gældsforpligtelser		1.340.266	1.066.052
Gældsforpligtelser		2.739.453	3.256.033
Passiver		19.322.536	8.928.015
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	230.000	4.836.982	5.066.982
Øvrige egenkapitalposter	0	9.889.434	9.889.434
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.175.676)	(2.175.676)
Årets resultat	0	981.343	981.343
Egenkapital ultimo	230.000	13.532.083	13.762.083

Øvrige egenkapitalposter består af dagsværdiregulering af investeringsejendomme i forbindelse med ændring af anvendt regnskabspraksis. Effekten af den ændrede praksis er ført direkte på egenkapitalen, da der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Der henvises til afsnit om anvendt regnskabspraksis for yderligere herom.

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene jf. omtale heraf i note 4.

2 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	2.303
Renteomkostninger i øvrigt	6.961	4.925
	6.961	7.228

3 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	237.203	167.497
Ændring af udskudt skat	40.324	(37.000)
	277.527	130.497

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	19.847.273	0
Overførsler	(19.847.273)	19.847.273
Kostpris ultimo	0	19.847.273
Af- og nedskrivninger primo	(11.575.710)	0
Overførsler	11.575.710	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(1.686.273)
Dagsværdireguleringer ultimo	0	(1.686.273)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	18.161.000

Selskabet har en investeringsejendom, som er beliggende i Esbjerg. Der er tale om en boksbutik på 2.342 m².

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er værdiansat ud fra et årligt normaliseret driftsafkast på 1.317 t.kr. Lejekontrakterne er med en uopsigelig lejeperiode på 6 mdr.

Det er herudover forudsat, at der gennemsnitligt skal afholdes 70 t.kr. til renovering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentligt usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør 7,25% pr. 30.06.2022. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.172 t.kr. Ejendommen er i gennemsnit værdiansat til 7,8 t.kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	792.724	794.137	1.178.231
Deposita	0	0	220.956
	792.724	794.137	1.399.187

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Droob ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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 administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 18.161 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår grunde og bygninger, som er overgået til investeringsejendomme målt til dagsværdi fra tidligere at være målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af og nedskrivninger. Det er ledelsens vurdering, at ændringen af regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af selskabets ejendomme.

Praksisændringen medfører en samlet forøgelse af aktiverne på 9.889 t. kr. og netto forøgelse af egenkapitalen på 7.714 t.kr.

Praksisændringen medfører en udskudt skatteforpligtigelse på 2.176 t.kr.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, da det ikke vurderes muligt at fremskaffe informationer til måling af dagsværdien i tidligere år.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Virksomheden har ændret regnskabspraksis jf. afsnit ovenfor. Selskabet har vurderet at det ikke været muligt at opgøre dagsværdien tilbage i tid, hvorfor der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstallene og disse dermed ikke er sammenlignelige med indeværende års regnskabspraksis.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede

nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.