KTH Ejendomme ApS

CVR-nr. 29 14 12 58

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2015.

Kim Thaysen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for KTH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2015 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27. februar 2015

Direktion

Kim Thaysen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KTH Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KTH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for forventningerne til en væsentlig forbedret indtjening, hvilket er en forudsætning for selskabets og koncernens fortsatte drift.

Som det ligeledes fremgår af note 1 er det tillige en forudsætning for selskabet og koncernens fortsatte drift, at selskabet og øvrige koncernforbundne selskaber er i stand til at opretholde de nuværende kreditfaciliteter.

Ledelsen forventer for de kommende år en positiv indtjening og forventer med de nuværende finansieringskilder at have dækket sit finansieringsbehov. Årsrapporten er således aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i valg af regnskabspraksis.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 27. februar 2015

KRØYER PEDERSEN
Statsautoriserede Revisorer I/S

Hans Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	KTH Ejendomme ApS Herningvej 35 8600 Silkeborg	
	CVR-nr.:	29 14 12 58
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september 9. regnskabsår
Direktion	Kim Thaysen	
Revision	KRØYER PEDERSEN, Statsautoriserede Revisorer I/S	
Bankforbindelse	Danske Bank	
Modervirksomhed	KTH Holding ApS	

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år består i at foretage investering i fast ejendom samt salg, udlejning og administration heraf, herunder drift af Bed & Breakfast.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 201 t.kr. mod 260 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1 t.kr. mod -557 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Going concern og kreditfaciliteter

Selskabet forventer i de kommende år en positiv indtjening i koncernen og derved en forbedring af egenkapitalen. Ledelsen forventer, at selskabet indenfor en årrække har retableret hele den tabte egenkapital.

Det er dog en betingelse for selskabets fortsatte drift, at alle selskaberne i koncernen som et minimum opretholder de nuværende kreditfaciliteter på det nuværende niveau, samt at driften i søster/-modervirksomheden fremadrettet forbedres markant. Koncernledelsen har ikke nogen indikationer af, at de nuværende kreditfaciliteter ikke kan opretholdes på det nuværende niveau.

Som følge heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KTH Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis
Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af, at årsregnskabet vil give et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling og resultat ændret på følgende område:

> Selskabet anvender ikke længere årsregnskabsloven § 38, dagsværdi for investeringsejendomme på selskabets udlejningsejendom, da selskabet ikke længere har hovedaktivitet indenfor dette område. Selskabet har vurderet ejendommen og opskrevet til den nuværende markedsværdi. Opskrivningen er henlagt som reserve for opskrivninger på egenkapitalen.

Ovenstående ændringer har medført en regulering på selskabets egenkapital, overførte resultat primo i regnskabsåret med -678.550 kr. og regulering af udskudt skat på 149.281 kr. Samlet set har reguleringen primo medført en overførsel fra overført resultat til reserve for opskrivninger på netto 529.274 kr. Årets regulering er netto 359.504 kr. som kan henføres til årets opskrivning på 460.902 kr. samt den medfølgende regulering på udskudt skat med -101.398 kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende udlejningsejendom samt eksterne omkostninger.

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 indregnes 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 varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 forventede brugstider:

Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat
Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KTH Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser
Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter
Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2014	2013
	Bruttofortjeneste	**200.788**	**259.860**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-881.355
2	Personaleomkostninger	-52.606	0
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-64.087	0
	Driftsresultat	**84.095**	**-621.495**
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.038	3.751
3	Finansielle omkostninger	-122.170	-125.336
	Resultat før skat	**-31.037**	**-743.080**
	Skat af årets resultat	30.059	185.786
	Årets resultat	**-978**	**-557.294**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-978	-557.294
	Disponeret i alt	**-978**	**-557.294**

Balance 30. september

Aktiver

Note		2014	2013
	Anlægsaktiver		
4	Grunde og bygninger	3.435.913	0
	Investeringsejendom	0	2.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.435.913	2.600.000
	Anlægsaktiver i alt	**3.435.913**	**2.600.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.118	202.957
	Andre tilgodehavender	40.520	0
	Tilgodehavender i alt	58.638	202.957
	Omsætningsaktiver i alt	**58.638**	**202.957**
	Aktiver i alt	**3.494.551**	**2.802.957**

Balance 30. september

Passiver

Note		2014	2013
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Reserve for opskrivninger	888.773	0
7	Overført resultat	-141.838	388.409
	Egenkapital i alt	**871.935**	**513.409**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	245.936	181.739
	Hensatte forpligtelser i alt	**245.936**	**181.739**
	Gældsforpligtelser		
8	Gæld til realkreditinstitut	1.210.984	1.259.223
8	Gæld til pengeinstitut	323.568	221.715
8	Deposita	30.000	162.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.564.552	1.642.938
8	Kortfristet del af langfristet gæld	166.000	166.200
	Gæld til pengeinstitut	10.109	215.181
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	474.733	41.553
	Gæld til tilknyttede virksomheder	150.956	0
	Selskabsskat	7.142	30.725
	Anden gæld	0	7.340
	Periodeafgrænsningsposter	3.188	3.872
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	812.128	464.871
	Gældsforpligtelser i alt	**2.376.680**	**2.107.809**
	Passiver i alt	**3.494.551**	**2.802.957**

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet forventer i de kommende år en positiv indtjening i koncernen og derved en forbedring af egenkapitalen. Ledelsen forventer, at selskabet indenfor en årrække har retableret hele den tabte egenkapital.

Det er dog en betingelse for selskabets fortsatte drift, at alle selskaberne i koncernen som et minimum opretholder de nuværende kreditfaciliteter på det nuværende niveau, samt at driften i søster/-modervirksomheden fremadrettet forbedres markant. Koncernledelsen har ikke nogen indikationer af, at de nuværende ikke kan opretholdes på det nuværende niveau.

Som følge heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift.

		2014	2013
2.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	52.606	0
		52.606	**0**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
3.	**Finansielle omkostninger**		
	Andre renteomkostninger	122.170	125.336
		122.170	**125.336**

Noter

		30/9 2014	30/9 2013
4.	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. oktober 2013	1.921.450	0
	Tilgang i årets løb	439.098	0
	Kostpris 30. september 2014	**2.360.548**	**0**
	Opskrivninger 1. oktober 2013	678.550	0
	Årets opskrivning	460.902	0
	Opskrivninger 30. september 2014	**1.139.452**	**0**
	Årets afskrivninger	-64.087	0
	Afskrivninger 30. september 2014	**-64.087**	**0**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014	**3.435.913**	**0**
5.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital 1. oktober 2013	125.000	125.000
		125.000	**125.000**
6.	**Reserve for opskrivninger**		
	Overført opskrivning primo fra overført resultat	678.550	0
	Årets opskrivning	460.902	0
	Udskudt skat af reserve for opskrivninger primo	-149.281	0
	Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	-101.398	0
		888.773	**0**
7.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. oktober 2013	388.409	-227.892
	Årets overførte resultat	-978	-557.294
	Opskrivning tidligere år overført til reserve for opskrivninger	-678.550	1.173.595
	Regulering af udskudt skat vedrørende reserve for opskrivning	149.281	0
		-141.838	**388.409**

Noter

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2014	Gæld i alt 30/9 2013
Gæld til realkreditinstitut	53.000	966.000	1.263.984	1.311.223
Gæld til pengeinstitut	113.000	0	436.568	335.916
Deposita	0	30.000	30.000	162.000
	166.000	**996.000**	**1.730.552**	**1.809.139**

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.275 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 3.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 3.500 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ejerpantebrevet på i alt 1.200 t.kr med pant i investeringsejendom ligger yderligere til sikkerhed for moderselskabets bankgæld. Moderselskabets bankgæld udgør pr. 30. september 2014 i alt 720 t.kr

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. september 2014 i alt 720 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KTH Holding ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.