

KTF EJENDOMME ApS

**Solvangsvej 7
4681 Herfølge**

CVR-nr. 35 47 49 94

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 20. juni 2025

Mikael Saaby Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KTF EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 15. maj 2025

Direktion

Mikael Saaby Jørgensen
direktør

Alex Pleinert Morgenstjerne
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i KTF EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KTF EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. maj 2025

Agenda Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 16 05 65

Zeljko Andjelic
Registreret revisor
mne34263

Selskabsoplysninger

Selskabet

KTF EJENDOMME ApS
Solvangsvej 7
4681 Herfølge

CVR-nr.: 35 47 49 94

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 12. september 2013

Hjemsted: Køge

Direktion

Mikael Saaby Jørgensen, direktør
Alex Pleinert Morgenstjerne, direktør

Revisor

Agenda Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Gammeltorv 6
1457 København K

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet M5
Gruppen Invest ApS

Koncernrapporten for M5 Gruppen Invest ApS kan rekvireres på
følgende adresse:

Jernholmen 34C
2650 Hvidovre

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse af og udlejning af fast ejendom, og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 6,50% og værdien er fastsat til t.kr. 6.169.

Ved en afkastprocent på 7,00% vil værdien af investeringejendomme være t.kr. 5.728 og ved en afkastprocent på 6,00% være t.kr. 6.683.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 147.466, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 401.061.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KTF EJENDOMME ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Koncerninterne transaktioner

De koncerninterne transaktioner omfatter.

Oplysningerne om transaktioner med nærtstående parter begrænses til at omfatte transaktioner, som ikke er på normale markedsvilkår, jf. ÅRL § 98c, stk. 7.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netto realisationsværdi.

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 netto realisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		361.988	84.867
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		361.988	84.867
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		52.019	44.890
Resultat før finansielle poster		414.007	129.757
Finansielle indtægter		5	16
Finansielle omkostninger	2	-224.928	-206.416
Resultat før skat		189.084	-76.643
Skat af årets resultat	3	-41.618	13.161
Årets resultat		147.466	-63.482
Overført resultat		147.466	-63.482
		147.466	-63.482

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme		6.169.231	6.117.212
Materielle anlægsaktiver	4	6.169.231	6.117.212
Anlægsaktiver i alt		6.169.231	6.117.212
Selskabsskat		10.000	0
Periodeafgrænsningsposter		34.958	31.246
Tilgodehavender		44.958	31.246
Likvide beholdninger		71.543	5.762
Omsætningsaktiver i alt		116.501	37.008
Aktiver i alt		6.285.732	6.154.220

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		321.061	173.595
Egenkapital		401.061	253.595
Hensættelse til udskudt skat		326.064	284.446
Hensatte forpligtelser i alt		326.064	284.446
Gæld til realkreditinstitutter		1.037.163	1.322.526
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.037.163	1.322.526
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	291.474	285.932
Banker		0	750
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.175.324	3.904.504
Anden gæld		54.646	102.467
Kortfristede gældsforpligtelser		4.521.444	4.293.653
Gældsforpligtelser i alt		5.558.607	5.616.179
Passiver i alt		6.285.732	6.154.220
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	173.595	253.595
Årets resultat	0	147.466	147.466
Egenkapital 31. december 2024	80.000	321.061	401.061

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	157.918	118.830
Andre finansielle omkostninger	<u>67.010</u>	<u>87.586</u>
	<u>224.928</u>	<u>206.416</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	41.618	-5.759
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-7.402</u>
	<u>41.618</u>	<u>-13.161</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	5.779.524
Kostpris 31. december 2024	5.779.524
Værdireguleringer 1. januar 2024	337.688
Årets værdireguleringer	52.019
Værdireguleringer 31. december 2024	389.707
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	6.169.231

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsættelse af afkastkrav i intervallet 6,00 % - 7,00 %. Det kan opgøres til 6,25 %. Ejendommen er en lager ejendom som er beliggende i Herfølge.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,00	6,50	7,00
Dagsværdi	6.683.333	6.169.231	5.728.571
Ændring i dagsværdi	514.102	0	-440.660

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.608.458	1.328.637	291.474	0
	1.608.458	1.328.637	291.474	0

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med M5 Gruppen Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 1.329, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 6.169.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt ca. t.kr. 1.180 i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Selskabet M5 Gruppen Invest ApS har bestemmende indflydelse i selskabet.

Transaktioner

Oplysningerne om transaktioner med nærtstående parter begrænses til at omfatte transaktioner, som ikke er på normale markedsvilkår, jf. årsregnskabslovens § 98c, stk. 7.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet M5 Gruppen Invest ApS

Koncernrapporten for M5 Gruppen Invest ApS kan rekvireres på følgende adresse:

Jernholmen 34C
2650 Hvidovre

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Alex Pleinert Morgenstjerne

Navn returneret af MitId: Alex Pleinert Morgenstjerne
Direktør
ID: 1a438512-5bec-44c1-a012-f16b226e6852
IP-adresse: 77.241.136.135:7721
Dato for underskrift: 27-06-2025 09:09:32 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Mikael Saaby Jørgensen

Navn returneret af MitId: Mikael Saaby Jørgensen
Direktør
ID: a10bd917-48d3-4cbc-9fab-e3e861491f24
IP-adresse: 128.0.74.88:62360
Dato for underskrift: 27-06-2025 07:52:25 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Zeljko Andjelic

Navn returneret af MitId: Zeljko Andjelic
Revisor
ID: 64de1962-10ef-44c3-bd74-28e32e54e4c5
IP-adresse: 13.79.158.252:31739
Dato for underskrift: 27-06-2025 09:15:31 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Mikael Saaby Jørgensen

Navn returneret af MitId: Mikael Saaby Jørgensen
Dirigent
ID: a10bd917-48d3-4cbc-9fab-e3e861491f24
IP-adresse: 217.74.149.60:8598
Dato for underskrift: 27-06-2025 09:20:26 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.