



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KCS EJENDOMME APS**  
**JELLINGVEJ 12, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. NOVEMBER 2018 - 31. OKTOBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. januar 2020

---

Kim P. Thomsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. november 2018 - 31. oktober 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KCS Ejendomme ApS Jellingvej 12 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 28 88 70 94 Stiftet: 30. juni 2005 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. november 2018 - 31. oktober 2019
<b>Direktion</b>	Kim Palsgaard Thomsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Østeraa 12, Postboks 1135 9100 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019 for KCS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 23. januar 2020

Direktion:

---

Kim Palsgaard Thomsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i KCS Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KCS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 23. januar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af investering i og administration af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. NOVEMBER - 31. OKTOBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>301.566</b>	<b>407.534</b>
Personaleomkostninger.....	1	-198.761	-198.000
Af- og nedskrivninger.....		-59.540	-34.732
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>43.265</b>	<b>174.802</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	0	1.968
Andre finansielle omkostninger.....	3	-6.230	-2.449
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>37.035</b>	<b>174.321</b>
Skat af årets resultat.....	4	-11.754	-38.350
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>25.281</b>	<b>135.971</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		25.281	135.971
<b>I ALT</b> .....		<b>25.281</b>	<b>135.971</b>

## BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		79.387	138.927
Investeringsjendomme.....		5.500.000	5.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>5.579.387</b>	<b>5.638.927</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.579.387</b>	<b>5.638.927</b>
Likvide beholdninger.....		565.198	882.358
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>565.198</b>	<b>882.358</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.144.585</b>	<b>6.521.285</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		4.528.768	4.503.488
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>4.653.768</b>	<b>4.628.488</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.013.972	1.021.062
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.013.972</b>	<b>1.021.062</b>
Depositum.....		148.130	146.253
Selskabsskat.....		18.844	57.373
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>166.974</b>	<b>203.626</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	441.179
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50.260	25.654
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		12.854	0
Anden gæld.....		246.757	201.276
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>309.871</b>	<b>668.109</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>476.845</b>	<b>871.735</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.144.585</b>	<b>6.521.285</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)			
Løn og gager.....	198.000	198.000	
Andre personaleomkostninger.....	761	0	
	<b>198.761</b>	<b>198.000</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	1.968	
	<b>0</b>	<b>1.968</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	6.230	2.449	
	<b>6.230</b>	<b>2.449</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	18.844	38.563	
Regulering af udskudt skat.....	-7.090	-213	
	<b>11.754</b>	<b>38.350</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. november 2018.....	297.700	3.853.700	
Kostpris 31. oktober 2019.....	<b>297.700</b>	<b>3.853.700</b>	
Opskrivninger 1. november 2018.....	0	1.646.300	
Opskrivninger 31. oktober 2019.....	0	1.646.300	
Af- og nedskrivninger 1. november 2018.....	158.773	0	
Årets afskrivninger .....	59.540	0	
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2019.....	<b>218.313</b>	0	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2019.....</b>	<b>79.387</b>	<b>5.500.000</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		3.853.700	

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aalborg Kommune i Danmark og er indregnet til dagsværdi, som er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav på 8,5 %. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

## NOTER

### Note

#### Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2018.....	125.000	4.503.487	4.628.487
Forslag til resultatdisponering.....		25.281	25.281
<b>Egenkapital 31. oktober 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.528.768</b>	<b>4.653.768</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/10 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/10 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Depositum.....	148.130	0	148.130	146.253	0
Selskabsskat.....	18.844	0	0	57.373	0
	<b>166.974</b>	<b>0</b>	<b>148.130</b>	<b>203.626</b>	<b>0</b>

#### Eventualposter mv.

8

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for K.P.T. ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

##### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank A/S er der deponeret ejerpantebrev nominelt 3.200 tkr. i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2019 udgør 5.500 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KCS Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.