



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
2. APRIL 2016 - 1. APRIL 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juni 2017

Kim P. Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 2. april 2016 - 1. april 2017 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | KCS Ejendomme ApS Jellingvej 12 9230 Svenstrup J |
| | CVR-nr.: 28 88 70 94 Stiftet: 30. juni 2005 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 2. april 2016 - 1. april 2017 |
| Direktion | Kim Thomsen Bruno Sørensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Spar Nord Bank Østeraa 12, Postboks 1135 9100 Aalborg |
| Advokat | Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2. april 2016 - 1. april 2017 for KCS 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. 1. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. juni 2017

Direktion:

Kim Thomsen

Bruno Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i KCS Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KCS Ejendomme ApS for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 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 Ethiske 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 selskabet, 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

Aalborg, den 19. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

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 2. APRIL - 1. APRIL

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|------|------------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 379.607 | 229.256 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -139.500 | -142.000 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -59.540 | -29.770 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 1.400.000 | 0 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd..... | | 0 | 6.033 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.580.567 | 63.519 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 137 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -4.447 | -79.013 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.576.257 | -15.494 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -346.759 | 45.406 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.229.498 | 29.912 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 1.229.498 | 29.912 |
| I ALT | | 1.229.498 | 29.912 |

BALANCE 1. APRIL

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 208.390 | 267.930 |
| Investeringsjendomme..... | | 5.500.000 | 4.100.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 5.708.390 | 4.367.930 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 5.708.390 | 4.367.930 |
| Tilgodehavender fra salg..... | | 24.987 | 19.974 |
| Andre tilgodehavender..... | | 105.983 | 143.982 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 0 | 103.781 |
| Tilgodehavender..... | | 130.970 | 267.737 |
| Likvider..... | | 11.191 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 142.161 | 267.737 |
| AKTIVER..... | | 5.850.551 | 4.635.667 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 4.416.044 | 3.186.546 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 4.541.044 | 3.311.546 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 1.023.537 | 716.356 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 1.023.537 | 716.356 |
| Depositum..... | | 142.500 | 117.513 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 142.500 | 117.513 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 249 | 58.022 |
| Selskabsskat..... | | 39.578 | 0 |
| Anden gæld..... | | 103.643 | 432.230 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 143.470 | 490.252 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 285.970 | 607.765 |
| PASSIVER..... | | 5.850.551 | 4.635.667 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

NOTER

| | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. | Note |
|--|--|------------------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1) | | | |
| Løn og gager..... | 139.500 | 142.000 | |
| | 139.500 | 142.000 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 39.578 | -16.478 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 307.181 | -28.928 | |
| | 346.759 | -45.406 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 2. april 2016..... | 320.740 | 3.853.700 | |
| Afgang..... | -23.040 | 0 | |
| Kostpris 1. april 2017..... | 297.700 | 3.853.700 | |
| Opskrivninger 2. april 2016..... | 0 | 246.300 | |
| Årets opskrivninger | 0 | 1.400.000 | |
| Opskrivninger 1. april 2017..... | 0 | 1.646.300 | |
| Af- og nedskrivninger 2. april 2016..... | 52.810 | 0 | |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | -23.040 | 0 | |
| Årets afskrivninger | 59.540 | 0 | |
| Af- og nedskrivninger 1. april 2017..... | 89.310 | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 1. april 2017..... | 208.390 | 5.500.000 | |

Selskabets investeringsejendom er beliggende i mindre byer 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 7,2 %, og eventuelt tillagt merværdi grundet særlige forhold for den enkelte ejendom. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

NOTER

| | | | | | Note |
|--|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------|
| Egenkapital | | | | | 4 |
| | | Anpartskapital | Overført overskud | I alt | |
| Egenkapital 2. april 2016..... | | 125.000 | 3.186.546 | 3.311.546 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | | 1.229.498 | 1.229.498 | |
| Egenkapital 1. april 2017..... | | 125.000 | 4.416.044 | 4.541.044 | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 2/4 2016 gæld i alt | 1/4 2017 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | |
| Depositum..... | 117.513 | 142.500 | 0 | 142.500 | |
| | 117.513 | 142.500 | 0 | 142.500 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst. | | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Aalborg Maskinfabrik Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 7 |
| Til sikkerhed for gæld til Spar Nord på nom. 3.200 tkr. er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2017 udgør 5.500 tkr. | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KCS Ejendomme ApS for 2016/17 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettosalgpris 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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.

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.