



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
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. august 2016

Kim Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 2 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 5 |
| Årsregnskab 1. januar 2015 - 1. april 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6-8 |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | KCS Ejendomme ApS Jellingvej 12 9230 Svenstrup J |
| | CVR-nr.: 28 88 70 94 Stiftet: 30. juni 2005 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar 2015 - 1. april 2016 |
| Direktion | Kim Thomsen Bruno Sørensen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Spar Nord Bank Østeraa 12, Postboks 1135 9100 Aalborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 1. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 1. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. juni 2016

Direktion

Kim Thomsen

Bruno Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i KCS Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KCS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 1. april 2016, 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. 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 etiske 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 1. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Aalborg, den 29. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tom Johnsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling 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 hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KCS Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 1. APRIL

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|------|----------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 229.256 | 382.975 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -142.000 | -144.000 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -29.770 | 0 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 0 | -400.000 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd..... | | 6.033 | 96.953 |
| DRIFTSRESULTAT | | 63.519 | -64.072 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 0 | 40 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -79.013 | -77.446 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -15.494 | -141.478 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | 45.406 | 83.746 |
| ÅRETS RESULTAT | | 29.912 | -57.732 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 29.912 | -57.732 |
| I ALT | | 29.912 | -57.732 |

BALANCE 1. APRIL

| AKTIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 4.100.000 | 4.100.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 267.930 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 4.367.930 | 4.100.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 4.367.930 | 4.100.000 |
| Tilgodehavender fra salg..... | | 19.974 | 0 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 53.594 |
| Andre tilgodehavender..... | | 143.981 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 103.781 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 267.736 | 53.594 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 267.736 | 53.594 |
| AKTIVER..... | | 4.635.666 | 4.153.594 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 3.186.546 | 1.679.064 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 3.311.546 | 1.804.064 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 716.356 | 745.284 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 716.356 | 745.284 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 0 | 1.089.428 |
| Depositum..... | | 117.513 | 117.513 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 117.513 | 1.206.941 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 0 | 100.000 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 58.022 | 210.019 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 39.029 |
| Anden gæld..... | | 432.229 | 48.257 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 490.251 | 397.305 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 607.764 | 1.604.246 |
| PASSIVER..... | | 4.635.666 | 4.153.594 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |

NOTER

| | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. | Note | |
|---|---------------------|---|---------------------|------------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 | |
| Løn og gager..... | 142.000 | 144.000 | | |
| | 142.000 | 144.000 | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -16.478 | 39.029 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | -28.928 | -122.775 | | |
| | -45.406 | -83.746 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 | |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. januar 2015..... | 3.853.700 | 23.040 | | |
| Tilgang..... | 0 | 297.700 | | |
| Kostpris 1. april 2016..... | 3.853.700 | 320.740 | | |
| Opskrivninger 1. januar 2015..... | 246.300 | 0 | | |
| Opskrivninger 1. april 2016..... | 246.300 | 0 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015..... | 0 | 23.040 | | |
| Årets afskrivninger | 0 | 29.770 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. april 2016..... | 0 | 52.810 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 1. april 2016..... | 4.100.000 | 267.930 | | |
| Egenkapital | | | 4 | |
| | Anpartskapital | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2015..... | 125.000 | 1.679.064 | 0 | 1.804.064 |
| Kapitaltilskud..... | | 1.477.570 | | 1.477.570 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 29.912 | | 29.912 |
| Egenkapital 1. april 2016..... | 125.000 | 3.186.546 | 0 | 3.311.546 |

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Der er på ekstraordinær generalforsamling i moderselskabet Aalborg Maskinfabrik Holding ApS den 30. marts 2016, vedtaget at yde et tilskud til KCS Ejendomme ApS. Tilskuddet udgør 1.477.570 kr. og foretaget som en nedbringelse af selskabets mellemværende.

NOTER

| | | | | | Note |
|--|------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|----------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 1/1 2015 gæld i alt | 1/4 2016 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | |
| Gæld til realkreditinstitutter... | 1.189.428 | 0 | 0 | 0 | |
| Depositum..... | 0 | 117.513 | 0 | 0 | |
| | 1.189.428 | 117.513 | 0 | 0 | |

Eventualposter mv.**6***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden Aalborg Maskinfabrik Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.