



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 2019 - 31. OKTOBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. marts 2021

Kim P. Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. november 2019 - 31. oktober 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KCS Ejendomme ApS c/o Aalborg Maskinfabrik, Svenstrup A/S Jellingvej 12 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 28 88 70 94 Stiftet: 30. juni 2005 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. november 2019 - 31. oktober 2020
Direktion	Kim Palsgaard Thomsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Østeraa 12, Postboks 1135 9100 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2019 - 31. oktober 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2019 - 31. oktober 2020.

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 24. marts 2021

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 2019 - 31. oktober 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 forpligtede 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 24. marts 2021

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		328.922	301.566
Personaleomkostninger.....	1	-248.000	-198.761
Af- og nedskrivninger.....		-21.387	-59.540
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		400.000	0
DRIFTSRESULTAT		459.535	43.265
Andre finansielle omkostninger.....	2	-4.767	-6.230
RESULTAT FØR SKAT		454.768	37.035
Skat af årets resultat.....	3	-100.134	-11.754
ÅRETS RESULTAT		354.634	25.281
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	0
Overført resultat.....		54.634	25.281
I ALT		354.634	25.281

BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		5.900.000	5.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		58.000	79.387
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.958.000	5.579.387
ANLÆGSAKTIVER.....		5.958.000	5.579.387
Likvide beholdninger.....		745.452	565.198
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		745.452	565.198
AKTIVER.....		6.703.452	6.144.585
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		4.583.402	4.528.768
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	0
EGENKAPITAL.....		5.008.402	4.653.768
Hensættelse til udskudt skat.....		1.101.773	1.013.972
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.101.773	1.013.972
Depositum.....		149.573	148.130
Selskabsskat.....		12.333	18.844
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	161.906	166.974
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.400	50.260
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		31.698	12.854
Anden gæld.....		384.273	246.757
Kortfristede gældsforpligtelser.....		431.371	309.871
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		593.277	476.845
PASSIVER.....		6.703.452	6.144.585
Eventualposter mv.	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. november 2019.....	125.000	4.528.768	0	4.653.768
Forslag til resultatdisponering.....		54.634	300.000	354.634
Egenkapital 31. oktober 2020.....	125.000	4.583.402	300.000	5.008.402

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	248.000	198.000	
Andre personaleomkostninger.....	0	761	
	248.000	198.761	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.767	6.230	
	4.767	6.230	
 Skat af årets resultat			 3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	12.333	18.844	
Regulering af udskudt skat.....	87.801	-7.090	
	100.134	11.754	
 Materielle anlægsaktiver			 4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. november 2019.....	297.700	3.853.700	
Kostpris 31. oktober 2020.....	297.700	3.853.700	
Opskrivninger 1. november 2019.....	0	1.646.300	
Årets opskrivninger	0	400.000	
Opskrivninger 31. oktober 2020.....	0	2.046.300	
Af- og nedskrivninger 1. november 2019.....	218.313	0	
Årets afskrivninger	21.387	0	
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2020.....	239.700	0	
 Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2020.....	 58.000	 5.900.000	
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 7 %. 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
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/10 2020	Afdrag	Restgæld	31/10 2019	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Depositum.....	149.573	0	149.573	148.130	
Selskabsskat.....	12.333	0	0	18.844	
	161.906	0	149.573	166.974	

Eventualposter mv.	6
---------------------------	----------

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 administrationselskab for sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KCS Ejendomme ApS for 2019/20 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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 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. 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.