



Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KSKN HOLDING, BRØNDERSLEV APS**  
**HÅNDVÆRKERVEJ 20, 9700 BRØNDERSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. december 2018

---

Merethe Højvælde

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KSKN Holding, Brønderslev ApS Håndværkervej 20 9700 Brønderslev
	Telefon: +45 98 82 18 13 E-mail: info@bronderslev-vvs.dk
	CVR-nr.: 31 36 68 95 Stiftet: 3. april 2008 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
<b>Direktion</b>	Keld Andersen Stride Karlo Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel Albani Plads 1 9700 Brønderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for KSKN Holding, Brønderslev 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 3. december 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Keld Andersen Stride

\_\_\_\_\_  
Karlo Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i KSKN Holding, Brønderslev ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KSKN Holding, Brønderslev ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Brønderslev, den 3. december 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18468

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>590.782</b>	<b>556.854</b>
Af- og nedskrivninger.....		-104.445	-104.445
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>486.337</b>	<b>452.409</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		398.600	329.530
Andre finansielle indtægter.....		-81.617	203.618
Andre finansielle omkostninger.....		-33.061	-36.434
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>770.259</b>	<b>949.123</b>
Skat af årets resultat.....	1	-79.431	-135.512
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>690.828</b>	<b>813.611</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		290.828	413.611
<b>I ALT</b> .....		<b>690.828</b>	<b>813.611</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		11.879.149	7.064.333
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		72.855	177.300
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>11.952.004</b>	<b>7.241.633</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.246.874	1.248.274
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>1.246.874</b>	<b>1.248.274</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.198.878</b>	<b>8.489.907</b>
Andre tilgodehavender.....		169	208
Sambeskatningsbidrag.....		61.094	46.156
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>61.263</b>	<b>46.364</b>
Andre værdipapirer.....		245.499	333.845
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>245.499</b>	<b>333.845</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>39.807</b>	<b>19.099</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>346.569</b>	<b>399.308</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.545.447</b>	<b>8.889.215</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		250.000	250.000
Overført overskud.....		6.397.067	6.106.239
Forslag til udbytte.....		400.000	400.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>7.047.067</b>	<b>6.756.239</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		273.147	225.572
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>273.147</b>	<b>225.572</b>
Obligationslån.....		4.278.289	0
Gæld til pengeinstitutter.....		641.105	1.066.467
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.919.394</b>	<b>1.066.467</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	282.021	108.628
Gæld til pengeinstitutter.....		125.715	1
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50.560	22.657
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		657.858	474.189
Selskabsskat.....		48.829	112.844
Anden gæld.....		140.856	122.618
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.305.839</b>	<b>840.937</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.225.233</b>	<b>1.907.404</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.545.447</b>	<b>8.889.215</b>
 Eventualposter mv.	 6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	31.856	107.404	
Regulering af udskudt skat.....	47.575	28.108	
	<b>79.431</b>	<b>135.512</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2017.....	7.064.333	1.229.066	
Tilgang.....	4.814.816	0	
<b>Kostpris 30. september 2018.....</b>	<b>11.879.149</b>	<b>1.229.066</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....	0	1.051.766	
Årets afskrivninger .....	0	104.445	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>1.156.211</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>	<b>11.879.149</b>	<b>72.855</b>	
<p>Til brug for værdiansættelse af ejendomme er der anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet udgør mellem 8,0 % og 9,5 %, hvilket er anvendt som diskonteringsrente. Der er i beregningen taget hensyn til ejendommenes anvendelse og beliggenhed i Brønderslev.</p>			
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Kapitalandele i datter- virksomheder	
Kostpris 1. oktober 2017.....		2.107.360	
<b>Kostpris 30. september 2018.....</b>		<b>2.107.360</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2017.....		-859.086	
Udloddet resultat .....		-400.000	
Årets opskrivninger .....		398.600	
<b>Opskrivninger 30. september 2018.....</b>		<b>-860.486</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>		<b>1.246.874</b>	

**NOTER**

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2017.....	250.000	6.106.239	400.000	6.756.239	
Betalt udbytte.....			-400.000	-400.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		290.828	400.000	690.828	
<b>Egenkapital 30. september 2018.....</b>	<b>250.000</b>	<b>6.397.067</b>	<b>400.000</b>	<b>7.047.067</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/10 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Obligationslån.....	0	4.438.770	160.481	3.722.000	
Gæld til pengeinstitutter.....	1.175.095	762.645	121.540	122.000	
	<b>1.175.095</b>	<b>5.201.415</b>	<b>282.021</b>	<b>3.844.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Udover den prioritetsgæld, der er optaget i balancen, er der et statsgaranteret byfornyelseslån i ejendommen Bredgade 28-30 med en restgæld på 677 tkr. pr. 30. september 2018.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 49 tkr. pr. balancedagen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 4.540 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 6.534 tkr.					
Til sikkerhed for såvel eget som datterselskabs mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev 1.000 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 3.239 tkr.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KSKN Holding, Brønderslev ApS for 2017/18 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 ejendom, administration mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0-30 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### 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.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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.