

# **KSC Ejendomme ApS**

Klokkestøbervej 2, 9490 Pandrup  
CVR-nr. 33 04 90 05

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.12.16

Henning Tidselbak  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

KSC Ejendomme ApS  
Klokkestøbervej 2  
9490 Pandrup  
Hjemsted: Jammerbugt  
CVR-nr.: 33 04 90 05

---

---

**Direktion**

---

Henning Tidselbak

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for KSC Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 20. december 2016

**Direktionen**

Henning Tidselbak

**Til kapitalejeren i KSC Ejendomme ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for KSC Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 20. december 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Hovedaktiviteten består i udlejning af fast ejendom til beboelse og erhverv.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 765.917 mod DKK 639.455 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.338.701.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Ejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, indregnet i balancen efter reglerne om investeringsejendomme. Afkastberegninger for ejendommene udviser merværdier i forhold til indregnede værdier. De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører imidlertid, at ejendommene er indregnet med lavere værdier end de værdier, som de afkastbaserede beregninger viser.

Selskabets finansielle stilling og resultat af virksomhedens drift i den forløbne periode fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2015/16, samt balance pr. 30.09.16.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.268.395</b>	<b>1.299.726</b>
1	Personaleomkostninger	-179.967	-199.418
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.088.428</b>	<b>1.100.308</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	37.997	-78.484
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	10.529	5.711
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.136.954</b>	<b>1.027.535</b>
	Andre finansielle indtægter	483	0
2	Andre finansielle omkostninger	-154.956	-189.884
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-154.473</b>	<b>-189.884</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>982.481</b>	<b>837.651</b>
3	Skat af årets resultat	-216.564	-198.196
	<b>Årets resultat</b>	<b>765.917</b>	<b>639.455</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	765.917	639.455
	<b>I alt</b>	<b>765.917</b>	<b>639.455</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	19.400.000	19.300.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.400.000</b>	<b>19.300.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.400.000</b>	<b>19.300.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	111.672	162.691
	Andre tilgodehavender	107	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	278
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>111.779</b>	<b>162.969</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.485.141</b>	<b>1.041</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.596.920</b>	<b>164.010</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.996.920</b>	<b>19.464.010</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	9.838.701	9.072.784
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.338.701</b>	<b>9.572.784</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.885.000	1.822.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.885.000</b>	<b>1.822.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.540.068	3.116.770
	Deposita	903.697	902.083
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.443.765</b>	<b>4.018.853</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.564.500	186.400
	Gæld til kreditinstitutter	1.166.499	3.301.217
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.059.461	82.047
	Selskabsskat	251.781	150.196
	Anden gæld	287.213	330.513
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.329.454</b>	<b>4.050.373</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.773.219</b>	<b>8.069.226</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.996.920</b>	<b>19.464.010</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Afskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	170.659	189.061
Pensioner	8.880	8.880
Andre omkostninger til social sikring	428	1.477
I alt	179.967	199.418
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	85.934	9.601
Øvrige finansielle omkostninger	67.830	180.283
Valutakurstab	1.192	0
I alt	154.956	189.884
<b>3. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	153.564	150.796
Årets udskudte skat	63.000	47.400
I alt	216.564	198.196

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.09.15	18.821.138
Tilgang i året	62.003
Kostpris pr. 30.09.16	18.883.141
Opskrivninger pr. 30.09.15	-121.138
Opskrivninger i året	637.997
Opskrivninger pr. 30.09.16	516.859
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	19.400.000

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>		
Saldo pr. 01.10.14	500.000	8.433.329
Forslag til resultatdisponering	0	639.455
Saldo pr. 30.09.15	500.000	9.072.784
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>		
Saldo pr. 01.10.15	500.000	9.072.784
Forslag til resultatdisponering	0	765.917
Saldo pr. 30.09.16	500.000	9.838.701

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.



**5. Egenkapital** - fortsat -

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	1.564.500	1.135.000	3.104.568	3.303.170
Deposita	0	0	903.697	902.083
I alt	1.564.500	1.135.000	4.008.265	4.205.253

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

**8. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.105 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.400.

Selskabet har udstedt ejerantebrev på i alt t.DKK 10.010, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 19.400. Ejerantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til Nordea Bank.