
***Ejendomsselskabet
Kongstedvej 6-10 ApS***

Kongstedvej 6, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2017/18
(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 34 61 54 70

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /11 2018

Kurt Bjørn Nielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 9. november 2018

Direktion

Kurt Bjørn Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på omtalen omkring ændring af regnskabpraksis under anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendomme er ændret i forhold til tidligere år samt den regnskabsmæssige konsekvens heraf.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Slagelse, den 9. november 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 ApS
Kongstedvej 6
4200 Slagelse

CVR-nr.: 34 61 54 70
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Slagelse

Direktion Kurt Bjørn Nielsen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme. Investeringsejendomme er hidtil blevet målt til amortiseret kostpris, men måles fremadrettet til dagsværdi.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af erhversejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 180.777, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på DKK 2.278.402.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|--|------|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 371.758 | 435.276 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | -38.137 | 2.155.715 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 333.621 | 2.590.991 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -101.460 | -118.210 |
| Resultat før skat | | 232.161 | 2.472.781 |
| Skat af årets resultat | 3 | -51.384 | -545.955 |
| Årets resultat | | 180.777 | 1.926.826 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------------------|--|----------------|------------------|
| Betalt ekstraordinært udbytte | | 0 | 600.000 |
| Overført resultat | | 180.777 | 1.326.826 |
| | | 180.777 | 1.926.826 |

Balance 30. juni

Aktiver

| | Note | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 6.200.000 | 6.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 6.200.000 | 6.200.000 |
| Anlægsaktiver | | 6.200.000 | 6.200.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 32.500 |
| Tilgodehavender | | 0 | 32.500 |
| Likvide beholdninger | | 57.570 | 101.145 |
| Omsætningsaktiver | | 57.570 | 133.645 |
| Aktiver | | 6.257.570 | 6.333.645 |

Balance 30. juni

Passiver

| | Note | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 2.198.402 | 2.017.625 |
| Egenkapital | | 2.278.402 | 2.097.625 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 584.150 | 556.812 |
| Hensatte forpligtelser | | 584.150 | 556.812 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.956.594 | 2.181.259 |
| Kreditinstitutter | | 480.000 | 540.000 |
| Selskabsskat | | 24.046 | 25.194 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 2.460.640 | 2.746.453 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 215.000 | 205.000 |
| Kreditinstitutter | 5 | 60.000 | 60.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 20.000 | 38.680 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 594.037 | 496.005 |
| Selskabsskat | 5 | 11.772 | 30.271 |
| Anden gæld | | 33.569 | 49.644 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 53.155 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 934.378 | 932.755 |
| Gældsforpligtelser | | 3.395.018 | 3.679.208 |
| Passiver | | 6.257.570 | 6.333.645 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Væsentligste aktiviteter | | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|---|------------------------|------------------|------------------|
| | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Egenkapital 1. juli | 80.000 | 206.714 | 286.714 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 | 1.810.911 | 1.810.911 |
| Korrigeret egenkapital 1. juli | 80.000 | 2.017.625 | 2.097.625 |
| Årets resultat | 0 | 180.777 | 180.777 |
| Egenkapital 30. juni | 80.000 | 2.198.402 | 2.278.402 |

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi. Hertil er benyttet et uafhængigt valuarfirma, som ud fra skøn har fastsat investeringsejendommens værdi. Der henvises til ændret regnskabspraksis under anvendt regnskabspraksis for den regnskabsmæssige konsekvens heraf.

| | <u>2017/18</u> DKK | <u>2016/17</u> DKK |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 17.594 | 14.702 |
| Andre finansielle omkostninger | 83.866 | 103.508 |
| | <u>101.460</u> | <u>118.210</u> |

3 Skat af årets resultat

| | | |
|---------------------|----------------------|-----------------------|
| Årets aktuelle skat | 24.046 | 34.694 |
| Årets udskudte skat | 27.338 | 511.261 |
| | <u>51.384</u> | <u>545.955</u> |

4 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

| | <u>2017/18</u> DKK | <u>2016/17</u> DKK |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 6.200.000 | 6.200.000 |
| Driftsomkostninger i % af lejeindtægter | 20-25% | 20-25% |
| Afkastkrav | 7-9% | 7-9% |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|--|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år | 1.027.000 | 1.414.414 |
| | <u>1.027.000</u> | <u>1.414.414</u> |
| 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på | 6.200.000 | 6.200.000 |

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens mellemværende med Jyske Bank og har afgivet selvskyldnerkaution til fordel for følgende selskaber:

KL. Specialservice A/S
Dansk Overpumpning A/S
KBLV Holding ApS

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for KBLV Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongstedvej 6-10 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme. Investeringsejendomme er hidtil blevet målt til amortiseret kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, men måles fremadrettet til dagsværdi.

Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat for indeværende år med TDKK 132 og sidste års resultat med TDKK 1.811. Det har herudover påvirket indregnet værdi af investeringsejendomme med TDKK 2.322 og den samlede balancesum med TDKK 2.322. Egenkapitalen er påvirket med TDKK 1.811. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 moderselskabet og dets dattervirksomheder. Den danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejen-

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

domme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni 2018 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv Jørgen Klode P/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af periodiseret afdrag på realkreditgæld.