

K.D.S. Ejendomme A/S
Røddikvej 82
8464 Galten
CVR-nr. 35636412

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.09.2016

Dirigent

Navn: Linda Hansen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015/16 | 8 |
| Balance pr. 30.06.2016 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16 | 11 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K.D.S. Ejendomme A/S
Røddikvej 82
8464 Galten

CVR-nr.: 35636412

Stiftet: 13.01.2014

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand
Kurt Dam Sørensen
Kent Bjarne Sørensen

Direktion

Kurt Dam Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for K.D.S. Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 09.09.2016

Direktion

Kurt Dam Sørensen

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen
formand

Kurt Dam Sørensen

Kent Bjarne Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K.D.S. Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.D.S. Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 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 udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 09.09.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 912 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Sidste regnskabsperiode var selskabets første, hvor regnskabsåret var forlænget til 18 måneder, som dækkede perioden 13.01.2014 – 30.06.2015. Nærværende årsrapport dækker perioden 01.07.2015 – 30.06.2016, hvorfor der ikke er sammenlignelighed i sammenligningstallene.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt låneomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 den danske modervirksomhed K.D.S. Invest ApS samt dennes øvrige danske datterselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktiveres forventede brugstider og en scrapværdi på bygninger på 50%:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

20 år

Investeringsejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.592.502 | 3.393.280 |
| Af- og nedskrivninger | | (630.045) | (1.194.399) |
| Driftsresultat | | 1.962.457 | 2.198.881 |
| Andre finansielle indtægter | | 477 | 36.291 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (821.436) | (976.405) |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 1.141.498 | 1.258.767 |
| Skat af ordinært resultat | 2 | (229.347) | (301.125) |
| Årets resultat | | 912.151 | 957.642 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 912.151 | 957.642 |
| | | 912.151 | 957.642 |

Balance pr. 30.06.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme | | 25.540.889 | 24.639.895 |
| Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | | <u>2.250.000</u> | <u>0</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>27.790.889</u> | <u>24.639.895</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>27.790.889</u> | <u>24.639.895</u> |
| Udskudt skat | | 0 | 42.469 |
| Andre tilgodehavender | | 61.852 | 511.343 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>444.482</u> | <u>506.729</u> |
| Tilgodehavender | | <u>506.334</u> | <u>1.060.541</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.062.862</u> | <u>146.982</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>1.569.196</u> | <u>1.207.523</u> |
| Aktiver | | <u>29.360.085</u> | <u>25.847.418</u> |

Balance pr. 30.06.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 3.318.038 | 2.483.454 |
| Egenkapital | | <u>4.318.038</u> | <u>3.483.454</u> |
| Udskudt skat | | 165.000 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>165.000</u> | <u>0</u> |
| Ansvarlig lånekapital | | 2.362.500 | 2.712.500 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 16.117.668 | 12.542.416 |
| Deposita | | 600.000 | 600.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.250.000 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 379.079 |
| Anden gæld | | 0 | 1.860.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>21.330.168</u> | <u>18.093.995</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 1.239.809 | 1.775.126 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 134.375 | 524.649 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.434.638 | 1.945.194 |
| Skyldig selskabsskat | | 379.079 | 0 |
| Anden gæld | | 358.978 | 25.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>3.546.879</u> | <u>4.269.969</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>24.877.047</u> | <u>22.363.964</u> |
| Passiver | | <u>29.360.085</u> | <u>25.847.418</u> |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|--|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 1.000.000 | 2.483.454 | 3.483.454 |
| Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter | 0 | (77.567) | (77.567) |
| Årets resultat | 0 | 912.151 | 912.151 |
| Egenkapital ultimo | 1.000.000 | 3.318.038 | 4.318.038 |

Noter

| | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>kr.</u> |
|---|--|---|
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 314.285 | 155.552 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 348.227 | 729.404 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 158.924 | 91.449 |
| | <u>821.436</u> | <u>976.405</u> |
| | | |
| | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>kr.</u> |
| 2. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | 0 | 379.079 |
| Ændring af udskudt skat | 229.347 | (83.269) |
| Effekt af ændrede skattesatser | 0 | 5.315 |
| | <u>229.347</u> | <u>301.125</u> |
| | | |
| | <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u> | <u>Forudbetalin-</u> <u>ger for mate-</u> <u>rielle anlægs-</u> <u>aktiver</u> <u>kr.</u> |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 25.834.294 | 0 |
| Tilgange | 1.531.039 | 2.250.000 |
| Kostpris ultimo | <u>27.365.333</u> | <u>2.250.000</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | (1.194.399) | 0 |
| Årets afskrivninger | (630.045) | 0 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>(1.824.444)</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>25.540.889</u> | <u>2.250.000</u> |

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr. | Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr. | Restgæld ef- ter 5 år kr. |
|---|---|---|---|--|
| 4. Langfristede gælds- forpligtelser | | | | |
| Ansvarlig lånekapital | 350.000 | 350.000 | 2.362.500 | 962.500 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 889.809 | 705.126 | 16.117.668 | 12.558.431 |
| Deposita | 0 | 0 | 600.000 | 600.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 2.250.000 | 2.250.000 |
| Anden gæld | 0 | 720.000 | 0 | 0 |
| | <u>1.239.809</u> | <u>1.775.126</u> | <u>21.330.168</u> | <u>16.370.931</u> |

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K.D.S. Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014/15 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom på nom. 18.812 t.kr.

Til sikkerhed for almindeligt mellemværende med moderselskabet, 3.685 t.kr., er der udstedt skadesløsbrev på nom. 8.000 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2016 af pantsat ejendom er 25.225 t.kr.