

## **K.D.S. Ejendomme A/S**

Ny Studstrupvej 15  
8541 Skødstrup  
CVR-nr. 35636412

## **Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.09.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Linda Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

K.D.S. Ejendomme A/S  
Ny Studstrupvej 15  
8541 Skødstrup

CVR-nr.: 35636412

Stiftet: 13.01.2014

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

### 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 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 26.09.2019

### Direktion

Kurt Dam Sørensen

### Bestyrelse

Henrik Steen Jensen  
formand

Kurt Dam Sørensen

Kent Bjarne Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K.D.S. Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.D.S. Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

Aarhus, den 26.09.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje investeringsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 12.986 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Selskabet har i året eftergivet sit tilgodehavende hos datterselskabet Skovselskabet Djursland ApS, hvorved der er ydet et koncerntilskud på 9.500 t.kr. i regnskabsåret.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.014.540</b>	<b>2.990.755</b>
Af- og nedskrivninger		(307.825)	(11.762)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.706.715</b>	<b>2.978.993</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.230.027	(476.972)
Andre finansielle indtægter		48.136	152.101
Andre finansielle omkostninger	1	(503.515)	(675.240)
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.481.363</b>	<b>1.978.882</b>
Skat af årets resultat	2	(495.222)	(538.113)
<b>Årets resultat</b>		<b>12.986.141</b>	<b>1.440.769</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		10.415.869	0
Overført resultat		1.070.272	1.440.769
		<b>12.986.141</b>	<b>1.440.769</b>

**Balance pr. 30.06.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		24.617.748	24.925.573
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>24.617.748</b>	<b>24.925.573</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.827.869	4.097.842
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>24.827.869</b>	<b>4.097.842</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>49.445.617</b>	<b>29.023.415</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.912	3.719.868
Andre tilgodehavender		199.812	2.370.789
Periodeafgrænsningsposter		268.623	326.339
<b>Tilgodehavender</b>		<b>479.347</b>	<b>6.416.996</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.035.798</b>	<b>1.263.947</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.515.145</b>	<b>7.680.943</b>
<b>Aktiver</b>		<b>51.960.762</b>	<b>36.704.358</b>

## Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		10.415.869	0
Overført overskud eller underskud		10.829.627	9.782.112
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>27.745.496</b>	<b>14.782.112</b>
Udskudt skat		678.000	523.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>678.000</b>	<b>523.000</b>
Ansvarlig lånekapital		0	1.662.500
Gæld til realkreditinstitutter		21.255.507	10.423.271
Deposita		600.000	600.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		333.833	374.998
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>22.189.340</b>	<b>13.060.769</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	811.174	1.059.827
Leverandører af varer og tjenesteydelser		149.999	149.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.749.775
Anden gæld		386.753	378.876
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.347.926</b>	<b>8.338.477</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.537.266</b>	<b>21.399.246</b>
<b>Passiver</b>		<b>51.960.762</b>	<b>36.704.358</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>
Egenkapital primo	5.000.000	0	9.782.112
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(29.176)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	6.419
Årets resultat	0	10.415.869	1.070.272
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>10.415.869</b>	<b>10.829.627</b>

	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	0	14.782.112
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(29.176)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	6.419
Årets resultat	1.500.000	12.986.141
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>27.745.496</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	120.049	354.601
Renteomkostninger i øvrigt	224.464	299.456
Øvrige finansielle omkostninger	<u>159.002</u>	<u>21.183</u>
	<b><u>503.515</u></b>	<b><u>675.240</u></b>

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	340.222	382.113
Ændring af udskudt skat	<u>155.000</u>	<u>156.000</u>
	<b><u>495.222</u></b>	<b><u>538.113</u></b>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>27.365.333</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>27.365.333</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.439.760)
Årets afskrivninger	<u>(307.825)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(2.747.585)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>24.617.748</u></b>

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	4.912.000
Tilgange	<u>9.500.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>14.412.000</u></b>
Opskrivninger primo	(814.158)
Andel af årets resultat	<u>11.230.027</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>10.415.869</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>24.827.869</u></b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Skovselskabet Djursland ApS	Skanderborg	ApS	100,0

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	350.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	811.174	709.827	21.255.507	18.127.859
Deposita	0	0	600.000	600.000
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	333.833	0
	<b><u>811.174</u></b>	<b><u>1.059.827</u></b>	<b><u>22.189.340</u></b>	<b><u>18.727.859</u></b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K.D.S. Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014/15 for

## Noter

indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom på nom. 22.067 t.kr.

Til sikkerhed for almindeligt mellemværende med moderselskabet, 0 t.kr. pr. 30.06.2019, er der udstedt skadesløsbrev på nom. 8.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2019 af pantsat ejendom er 24.618 t.kr.

## 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.

### 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.

#### 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.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### 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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige

## Anvendt regnskabspraksis

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.