

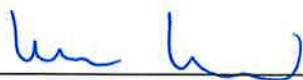
K.D.S. Ejendomme A/S

Røddikvej 82
8464 Galten
CVR-nr. 35636412

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.09.2017

Dirigent



Navn: Linda Hansen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 35636412

Stiftet: 13.01.2014

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

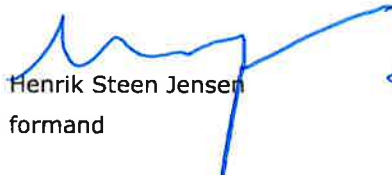
Galten, den 13.09.2017

Direktion



Kurt Dam Sørensen

Bestyrelse



Henrik Steen Jensen
formand



Kurt Dam Sørensen



Kent Bjarne Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.D.S. Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 erklæringer

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 13.09.2017

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 1.048 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.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.817.300	2.592.502
Af- og nedskrivninger		(330.374)	(630.045)
Driftsresultat		2.486.926	1.962.457
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(337.186)	0
Andre finansielle indtægter		0	477
Andre finansielle omkostninger	1	(680.923)	(821.436)
Resultat før skat		1.468.817	1.141.498
Skat af årets resultat	2	(421.283)	(229.347)
Årets resultat		1.047.534	912.151
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.047.534	912.151
		1.047.534	912.151

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		27.477.335	25.540.889
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>2.250.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>27.477.335</u>	<u>27.790.889</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>4.574.814</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>4.574.814</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>32.052.149</u>	<u>27.790.889</u>
Andre tilgodehavender		63.183	61.852
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		7.453	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>384.467</u>	<u>444.482</u>
Tilgodehavender		<u>455.103</u>	<u>506.334</u>
Likvide beholdninger		<u>691.332</u>	<u>1.062.862</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.146.435</u>	<u>1.569.196</u>
Aktiver		<u>33.198.584</u>	<u>29.360.085</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>8.366.610</u>	<u>3.318.038</u>
Egenkapital		<u>13.366.610</u>	<u>4.318.038</u>
Udskudt skat		<u>367.000</u>	<u>165.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>367.000</u>	<u>165.000</u>
Ansvarlig lånekapital		2.012.500	2.362.500
Gæld til realkreditinstitutter		14.244.125	16.117.668
Deposita		600.000	600.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.250.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		<u>189.124</u>	<u>379.079</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>17.045.749</u>	<u>21.709.247</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.194.810	1.239.809
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150.000	179.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		724.290	1.434.638
Anden gæld		<u>350.125</u>	<u>313.978</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.419.225</u>	<u>3.167.800</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.464.974</u>	<u>24.877.047</u>
Passiver		<u>33.198.584</u>	<u>29.360.085</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	3.318.038	4.318.038
Kapitalforhøjelse	4.000.000	4.000.000	8.000.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.331	1.331
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(293)	(293)
Årets resultat	0	1.047.534	1.047.534
Egenkapital ultimo	5.000.000	8.366.610	13.366.610

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	335.027	314.285
Renteomkostninger i øvrigt	328.848	348.227
Øvrige finansielle omkostninger	17.048	158.924
	680.923	821.436
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	188.831	0
Ændring af udskudt skat	202.000	229.347
Regulering vedrørende tidligere år	37.905	0
Refusion i sambeskatning	(7.453)	0
	421.283	229.347
		Forud-
		betalinger
		for
	Investe-	materielle
	rings-	anlægs-
	ejendomme	aktiver
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	27.365.333	2.250.000
Tilgange	2.266.820	0
Afgange	0	(2.250.000)
Kostpris ultimo	29.632.153	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.824.444)	0
Årets afskrivninger	(330.374)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.154.818)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.477.335	0

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	4.912.000
Kostpris ultimo	4.912.000
Afskrivninger på goodwill	17.600
Andel af årets resultat	(354.786)
Opskrivninger ultimo	(337.186)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.574.814

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

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	350.000	350.000	2.012.500	612.500
Gæld til realkreditinstitutter	844.810	889.809	14.244.125	10.864.890
Deposita	0	0	600.000	600.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	189.124	N/A
	1.194.810	1.239.809	17.045.749	12.077.390

Noter

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

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom på nom. 17.699 t.kr.

Til sikkerhed for almindeligt mellemværende med moderselskabet, 724 t.kr., er der udstedt skadesløsbrev på nom. 11.200 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2016 af pantsat ejendom er 27.148 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 dog med enkelte reklassifikationer.

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 rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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 posterings 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 aktivernes forventede brugstider og en scrapværdi på bygninger på 50%:

Bygninger

20 år

Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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 finansiel 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.