



K.D.S. Ejendomme A/S

Ny Studstrupvej 15
8541 Skødstrup
CVR-nr. 35636412

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.11.2023

Linda Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.06.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 35636412
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand
Linda Hansen
Kurt Dam Sørensen

Direktion

Kurt Dam Sørensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23.11.2023

Direktion

Kurt Dam Sørensen
direktør

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen
formand

Linda Hansen

Kurt Dam 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 01.07.2022 - 30.06.2023, 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. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 23.11.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Rasmus Volert Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45822

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje investeringsejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I indeværende regnskabs periode er søsterselskabet Dan-Web Machinery A/S solgt ud af koncernen pr. 01.06.2023. Dette har medført, at ejendommen, som er udlejet til Dan-Web Machinery A/S, har ændret klassifikation fra domicilejendom til investeringsejendom. Dette har medført, at ejendommen indregnes til dagsværdi mod tidligere kostpris med fradrag for afskrivninger, hvilket har påvirket resultatopgørelsen i 2022/23 med 3,9 mio. kr. og har påvirket egenkapitalen med 32,5 mio. kr. før skat.

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af investeringsejendomme. Ejendommene har tidligere været indregnet til kostpris fratrukket afskrivninger, men indregnes nu til dagsværdi ud fra den afkastbaseret model. For yderligere beskrivelse af ændring i regnskabspraksis henvises til afsnit om anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.449.227	3.200.789
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	2.516.482
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		316.788	0
Andre finansielle indtægter	1	2.892.199	4.583
Andre finansielle omkostninger	2	(279.977)	(248.116)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		6.378.237	5.473.738
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.925.000	10.343.000
Resultat før skat		10.303.237	15.816.738
Skat af årets resultat	3	(2.268.411)	(2.926.397)
Årets resultat		8.034.826	12.890.341
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		30.000.000	0
Overført resultat		(21.965.174)	12.890.341
Resultatdisponering		8.034.826	12.890.341

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		54.166.000	50.241.000
Materielle aktiver	4	54.166.000	50.241.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	29.830.450
Finansielle aktiver	5	0	29.830.450
Anlægsaktiver		54.166.000	80.071.450
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.084.342	0
Tilgodehavender		22.084.342	0
Likvide beholdninger		2.119.225	3.396.919
Omsætningsaktiver		24.203.567	3.396.919
Aktiver		78.369.567	83.468.369

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	12.418.450
Overført overskud eller underskud		28.020.884	37.567.608
Forslag til udbytte for regnskabsåret		30.000.000	0
Egenkapital		63.020.884	54.986.058
Udskudt skat		8.312.000	7.261.000
Hensatte forpligtelser		8.312.000	7.261.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.969.968	18.838.570
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.217.411	525.397
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.187.379	19.363.967
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	0	818.000
Deposita		600.000	600.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.000	28.000
Anden gæld		221.304	411.344
Kortfristede gældsforpligtelser		849.304	1.857.344
Gældsforpligtelser		7.036.683	21.221.311
Passiver		78.369.567	83.468.369
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	12.418.450	15.440.442	0	32.858.892
Ændring i regnskabspraksis	0	0	22.127.166	0	22.127.166
Korrigeret egenkapital primo	5.000.000	12.418.450	37.567.608	0	54.986.058
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(12.418.450)	12.418.450	0	0
Årets resultat	0	0	(21.965.174)	30.000.000	8.034.826
Egenkapital ultimo	5.000.000	0	28.020.884	30.000.000	63.020.884

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	32.671	4.583
Øvrige finansielle indtægter	2.859.528	0
	2.892.199	4.583

Øvrige finansielle indtægter består af kursgevinster ved omlægning af lån.

2 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	17.900
Renteomkostninger i øvrigt	193.038	216.636
Øvrige finansielle omkostninger	86.939	13.580
	279.977	248.116

3 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.217.411	525.397
Ændring af udskudt skat	1.051.000	2.401.000
	2.268.411	2.926.397

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	25.220.542
Kostpris ultimo	25.220.542
Dagsværdireguleringer primo	25.020.458
Årets dagsværdireguleringer	3.925.000
Dagsværdireguleringer ultimo	28.945.458
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.166.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 7,00% pr. 30.06.2023. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point

vil reducere dagsværdien med 3.568 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4.118 t.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret driftsresultat for ejendommen på 3.747 t.kr.

Selskabets investeringsejendom er en udlejningsejendom på 9.242 m², der består af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Galten.

Der har i regnskabsåret ikke været relevant tomgang i ejendommen. Den fastsatte værdi på 54.166 t.kr. svarer til en m²-pris på ca. 5.800 kr.

Lejeren kan opsigte lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer. Erhvervsudlejning er opsigeligt for udlejer med 6 måneders varsel, dog tidligst for lejer d. 24.01.2024 og for udlejer d. 24.01.2034.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	17.412.000
Afgange	(17.412.000)
Kostpris ultimo	0
Opskrivninger primo	12.418.450
Tilbageførsel ved afgang	(12.418.450)
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	818.000	4.969.968	4.969.968
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	1.217.411	0
	818.000	6.187.379	4.969.968

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K.D.S. Invest A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom på nom. 5.000 t.kr.

Til sikkerhed for almindeligt mellemværende med moderselskabet, 0 t.kr. pr. 30.06.2023, er der udstedt skadesløsbrev på nom. 8.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2023 af pantsat ejendom er 54.166 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af investeringsejendomme. Ejendommene har tidligere været indregnet til kostpris fratrukket afskrivninger, men indregnes nu til dagsværdi ud fra den afkastbaseret model.

Praksisændringen medfører en forøgelse af investeringsejendomme med 28.368 t.kr. og hensættelse til udskudt skat med 6.241 t.kr. pr. 30.06.2022.

Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 10.624 t.kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 2.337 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 8.287 t.kr. Balancesummen forøges med 28.368 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.06.2022 forøges med 22.127 t.kr.

Ændringen i regnskabspraksis har påvirket årets resultat og egenkapital positivt med 2.860 t.kr. pr. 30.06.2023.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

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 moderselskabet og alle dets 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**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel 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.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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