



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

Ny Studstrupvej 15  
8541 Skødstrup  
CVR-nr. 35636412

## Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.12.2022

---

**Linda Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 35636412  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## 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 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 24.11.2022

## 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 01.07.2021 - 30.06.2022, 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. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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 24.11.2022

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### Michael Bach

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

#### Rasmus Villadsen Madsen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45822

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje investeringsejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 4.603 t.kr. mod et overskud på 2.664 t.kr. sidste år. Årets resultat er som forventet og anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.200.789</b>	<b>3.132.147</b>
Af- og nedskrivninger		(280.848)	(306.408)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.919.941</b>	<b>2.825.739</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.516.482	630.909
Andre finansielle indtægter	1	4.583	18.798
Andre finansielle omkostninger	2	(248.116)	(236.844)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.192.890</b>	<b>3.238.602</b>
Skat af årets resultat	3	(589.397)	(574.451)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.603.493</b>	<b>2.664.151</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.603.493	2.664.151
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.603.493</b>	<b>2.664.151</b>



# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		21.872.834	23.903.682
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>21.872.834</b>	<b>23.903.682</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		29.830.450	28.313.968
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>29.830.450</b>	<b>28.313.968</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>51.703.284</b>	<b>52.217.650</b>
Andre tilgodehavender		0	281.875
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>281.875</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.396.919</b>	<b>667.818</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.396.919</b>	<b>949.693</b>
<b>Aktiver</b>		<b>55.100.203</b>	<b>53.167.343</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.418.450	10.901.968
Overført overskud eller underskud		15.440.442	12.353.431
<b>Egenkapital</b>		<b>32.858.892</b>	<b>28.255.399</b>
Udskudt skat		1.020.000	956.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.020.000</b>	<b>956.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.838.570	19.645.983
Deposita		600.000	600.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		525.397	435.451
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>19.963.967</b>	<b>20.681.434</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	818.000	812.195
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.000	24.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.009.333
Anden gæld		411.344	427.983
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.257.344</b>	<b>3.274.510</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.221.311</b>	<b>23.955.944</b>
<b>Passiver</b>		<b>55.100.203</b>	<b>53.167.343</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	10.901.968	12.353.431	28.255.399
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(1.000.000)	1.000.000	0
Årets resultat	0	2.516.482	2.087.011	4.603.493
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>12.418.450</b>	<b>15.440.442</b>	<b>32.858.892</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.048
Renteindtægter i øvrigt	4.583	13.750
	<b>4.583</b>	<b>18.798</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	17.900	9.333
Renteomkostninger i øvrigt	216.636	219.781
Øvrige finansielle omkostninger	13.580	7.730
	<b>248.116</b>	<b>236.844</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	525.397	435.451
Ændring af udskudt skat	64.000	139.000
	<b>589.397</b>	<b>574.451</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	27.265.333
Afgange	(2.044.791)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.220.542</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.361.651)
Årets afskrivninger	(280.848)
Tilbageførsel ved afgang	294.791
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.347.708)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.872.834</b>

## 5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	17.412.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.412.000</b>
Opskrivninger primo	10.901.968
Andel af årets resultat	2.516.482
Udbytte	(1.000.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>12.418.450</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>29.830.450</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Skovselskabet Djursland ApS	Skødstrup	ApS	100
Ejendomsselskabet af 01.05.2021 A/S	Skødstrup	A/S	100

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	818.000	812.195	18.838.570	10.618.000
Deposita	0	0	600.000	600.000
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	525.397	0
	<b>818.000</b>	<b>812.195</b>	<b>19.963.967</b>	<b>11.218.000</b>

## 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. 22.200 t.kr.

Til sikkerhed for almindeligt mellemværende med moderselskabet, 0 t.kr. pr. 30.06.2022, er der udstedt skadesløsbrev på nom. 8.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2022 af pantsat ejendom er 21.873 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da der er udarbejdet koncernregnskab i ultimative moder, K.D.S. Invest A/S.

## 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.

**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****Materielle aktiver**

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:

	<b>Brugstid</b>
	<b>År</b>
Bygninger	20 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoposkrivning 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.

#### **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.