

KD Ejendomsservice, Thisted IVS

Jyllandsalle 8, Thisted

CVR-nr. 37 84 38 06

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019.

Kim Bernhardt Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for KD Ejendomsservice, Thisted IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 4. marts 2019

Direktion

Kim Bernhardt Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaverne i KD Ejendomsservice, Thisted IVS

Vi har udført review af årsregnskabet for KD Ejendomsservice, Thisted IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelser af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets muligheder for at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer, at det vil være muligt at realisere forudsætningerne for at fortsætte driften og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift samt uden nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Thisted, den 4. marts 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm
statsautoriseret revisor
mne19674

Niels Brandt
registreret revisor
mne2479

Selskabsoplysninger

Selskabet	KD Ejendomsservice, Thisted IVS Jyllandsalle 8 Thisted CVR-nr.: 37 84 38 06 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Bernhardt Nielsen, Jyllandsalle 8, 7700 Thisted
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
Modervirksomhed	KN HOLDING, THISTED ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom og serviceopgaver i forbindelse med fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for meget utilfredsstillende.

Der er realiseret et underskud for 2018 og selskabets likviditetsressourcer har været påvirket af dette.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der opnås en forbedring af selskabets driftsindtjening, samt at der kan opnås tilstrækkelig finansiering til rådighed til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i det kommende år.

Kapitalberedskab:

Selskabets pengeinstitut har givet skriftligt tilsagn om fortsættelse af de eksisterende kreditfaciliteter under forudsætning af at indtjeningen følger budgettet for 2019.

Ledelsen bedømmer, at det vil være muligt at realisere forudsætningerne for at fortsætte driften og aflægge i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KD Ejendomsservice, Thisted IVS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for iværksætterselskaber

Virksomheden overfører mindst 25 % af årets overskud til reserve for iværksætterselskaber under egenkapitalen. Overførsel af 25 % af årets overskud fortsætter indtil virksomhedskapitalen og reserven for iværksætterselskaber samlet udgør 50.000 kr.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KD Ejendomsservice, Thisted IVS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2018 - 31/12 2018	1/7 2016 - 31/12 2017
Bruttofortjeneste	134.242	251.420
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-181.432	-96.015
Driftsresultat	-47.190	155.405
Øvrige finansielle omkostninger	-178.837	-128.932
Resultat før skat	-226.027	26.473
Skat af årets resultat	42.741	0
Årets resultat	-183.286	26.473
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	19.855
Overføres til øvrige lovpligtige reserver	0	6.618
Disponeret fra overført resultat	-183.286	0
Disponeret i alt	-183.286	26.473

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	4.073.708	3.032.747
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	645.028	168.901
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.718.736</u>	<u>3.201.648</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.718.736</u>	<u>3.201.648</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.486	288.277
Udsudte skatteaktiver	42.741	0
Andre tilgodehavender	103.110	0
Periodeafgrænsningsposter	42.162	6.268
Tilgodehavender i alt	<u>217.499</u>	<u>294.545</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>217.499</u>	<u>294.545</u>
Aktiver i alt	<u>4.936.235</u>	<u>3.496.193</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000	1.000
Reserve for iværksætterselskaber	6.618	6.618
Overført resultat	-163.431	19.855
Egenkapital i alt	-155.813	27.473
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.936.701	1.045.256
Gæld til pengeinstitutter	485.305	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.422.006	1.045.256
3 Gældsforpligtelser	92.523	58.043
Gæld til pengeinstitutter	2.366.382	2.047.652
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.618	85.313
Gæld til tilknyttede virksomheder	34.770	33.757
Anden gæld	141.749	198.699
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.670.042	2.423.464
Gældsforpligtelser i alt	5.092.048	3.468.720
Passiver i alt	4.936.235	3.496.193

- 1 Usikkerhed om going concern
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for iværksætterselskaber</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	1.000	6.618	19.855	27.473
Henlagt af årets resultat	0	0	-183.286	-183.286
	1.000	6.618	-163.431	-155.813

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Der er realiseret et underskud for 2018 og selskabets likviditetsressourcer har været påvirket af dette.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der opnås en forbedring af selskabets driftsindtjening, samt at der kan opnås tilstrækkelig finansiering til rådighed til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i det kommende år.

Selskabets pengeinstitut har givet skriftligt tilsagn om fortsættelse af de eksisterende kreditfaciliteter under forudsætning af at indtjeningen følger budgettet for 2019.

Ledelsen bedømmer, at det vil være muligt at realisere forudsætningerne for at fortsætte driften og aflægge i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

2. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	3.043.584	230.784
Tilgang	1.081.878	551.500
Kostpris 31. december 2018	4.125.462	782.284
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	10.837	61.883
Årets afskrivninger	40.917	75.373
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	51.754	137.256
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	4.073.708	645.028

3. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	92.523	1.652.359	2.029.224	1.103.299
Gæld til pengeinstitutter	0	0	485.305	0
	92.523	1.652.359	2.514.529	1.103.299

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.029 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.074 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.025 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med resterende ydelser på t.kr. 155.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Der er stillet garantier overfor pengeinstitut på t.kr. 129.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KN Holding ApS, CVR-nr. 30716965 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.