

# **KD Ejendomsservice, Thisted IVS**

**Jyllandsalle 8, Thisted**

**CVR-nr. 37 84 38 06**

## **Årsrapport**

**1. juli 2016 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2018.

---

**Kim Bernhardt Nielsen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 12. februar 2018

### **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. juli 2016 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 12. februar 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 19674

Niels Brandt  
registreret revisor  
MNE-nr. 2479

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	KD Ejendomsservice, Thisted IVS Jyllandsalle 8 Thisted
	CVR-nr.: 37 84 38 06
	Regnskabsår: 1. juli - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Bernhardt Nielsen, Jyllandsalle 8, 7700 Thisted
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted

## 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.

Dette er selskabets første regnskabsår. Der er derfor ikke anført sammenligningstal. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

## 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.

### 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 sambeskatte 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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>	1/7 2016 - 31/12 2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>251.420</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-96.015
<b>Driftsresultat</b>	<b>155.405</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-128.932
<b>Resultat før skat</b>	<b>26.473</b>
Skat af årets resultat	0
<b>Årets resultat</b>	<b>26.473</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	19.855
Overføres til øvrige lovpligtige reserver	6.618
<b>Disponeret i alt</b>	<b>26.473</b>

**Balance**


---

<b>Aktiver</b>	<u>31/12 2017</u>
<u>Note</u>	
<b>Anlægsaktiver</b>	
3 Grunde og bygninger	3.032.747
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	168.901
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.201.648</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.201.648</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	288.277
Periodeafgrænsningsposter	6.268
Tilgodehavender i alt	<u>294.545</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>294.545</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.496.193</u></b>

**Balance**


---

<b>Passiver</b>	<u>31/12 2017</u>
<u>Note</u>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	1.000
Øvrige lovpligtige reserver	6.618
Overført resultat	<u>19.855</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>27.473</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
5 Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.045.256</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.045.256</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	58.043
Gæld til pengeinstitutter	2.047.652
Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.313
Gæld til tilknyttede virksomheder	33.757
Anden gæld	<u>198.699</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.423.464</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>3.468.720</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>3.496.193</b></u>
<b>1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>	
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Øvrige lovpligtige reserver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital ved stiftelse	1.000	0	0	1.000
Henlagt af årets resultat	0	6.618	19.855	26.473
	<b><u>1.000</u></b>	<b><u>6.618</u></b>	<b><u>19.855</u></b>	<b><u>27.473</u></b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og serviceopgaver i forbindelse med fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed

1/7 2016  
- 31/12 2017

---

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	819
Andre finansielle omkostninger	128.113
	<b>128.932</b>

---

### 3. Grunde og bygninger

Tilgang i årets løb	3.043.584
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>3.043.584</b>
Årets afskrivninger	-10.837
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-10.837</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>3.032.747</b>

---

### 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Tilgang i årets løb	230.784
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>230.784</b>
Årets afskrivninger	-61.883
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-61.883</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>168.901</b>

---

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.103.299
Heraf forfalder inden for 1 år	-58.043
	<b>1.045.256</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	862.489

---

## Noter

---

31/12 2017

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 650 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.