

# **KD Ejendomsservice, Thisted IVS**

**Jyllands Allé 8, Thisted**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2020.

---

**Kim Bernhardt Nielsen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 17. februar 2020

### **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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 17. februar 2020

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Tage Gamborg Holm**  
statsautoriseret revisor  
mne19674

**Niels Brandt**  
registreret revisor  
mne2479

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	KD Ejendomsservice, Thisted IVS Jyllands Allé 8 Thisted  CVR-nr.: 37 84 38 06 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Bernhardt Nielsen, Jyllands Allé 8, 7700 Thisted
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
<b>Modervirksomhed</b>	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 2019 og selskabets likviditetsressourcer har været påvirket af dette. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der opnår 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 skriftlig tilsagn om fortsættelse af de eksisterende kreditfaciliteter.

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.

## **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**

---

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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).

## **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 revideres 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 40.000 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KD Ejendomsservice, Thisted IVS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>389.241</b>	<b>134.242</b>
2 Personaleomkostninger	-136.614	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-246.420	-181.432
<b>Driftsresultat</b>	<b>6.207</b>	<b>-47.190</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-192.334	-178.837
<b>Resultat før skat</b>	<b>-186.127</b>	<b>-226.027</b>
Skat af årets resultat	40.619	42.741
<b>Årets resultat</b>	<b>-145.508</b>	<b>-183.286</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-145.508	-183.286
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-145.508</b>	<b>-183.286</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	4.253.327	4.073.708
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	488.572	645.028
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.741.899</u>	<u>4.718.736</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.741.899</u></b>	<b><u>4.718.736</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	125.586	29.486
Udsudte skatteaktiver	83.360	42.741
Andre tilgodehavender	0	103.110
Periodeafgrænsningsposter	35.075	42.162
Tilgodehavender i alt	<u>244.021</u>	<u>217.499</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>244.021</u></b>	<b><u>217.499</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.985.920</u></b>	<b><u>4.936.235</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000	1.000
Reserve for iværksætterselskaber	6.618	6.618
Overført resultat	-308.939	-163.431
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-301.321</b>	<b>-155.813</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.655.649	1.936.701
Gæld til pengeinstitutter	435.338	485.305
Deposita	73.500	45.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.164.487	2.467.006
5 Kortfristet del af langfristet gæld	165.614	92.523
Gæld til pengeinstitutter	1.365.131	2.366.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.678	34.618
Gæld til tilknyttede virksomheder	62.623	34.770
Anden gæld	498.708	96.749
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.122.754	2.625.042
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.287.241</b>	<b>5.092.048</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.985.920</b>	<b>4.936.235</b>
<b>1 Usikkerhed om going concern</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for iværk- sætterselskaber</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	1.000	6.618	-163.431	-155.813
Henlagt af årets resultat	0	0	-145.508	-145.508
	<b>1.000</b>	<b>6.618</b>	<b>-308.939</b>	<b>-301.321</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Der er realiseret et underskud for 2019 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 2020.

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. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	120.150	0
Pensioner	15.044	0
Andre omkostninger til social sikring	1.420	0
	<b>136.614</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
	2019	2018

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.043	1.013
Andre finansielle omkostninger	191.291	177.824
	<b>192.334</b>	<b>178.837</b>



**Noter**


---

**4. Materielle anlægsaktiver**

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2019	4.125.462	782.284
Tilgang	234.540	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>4.360.002</b>	<b>782.284</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	51.754	137.256
Årets afskrivninger	54.921	156.456
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>106.675</b>	<b>293.712</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>4.253.327</b>	<b>488.572</b>

**5. Gældsforpligtelser**

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.777.311	121.662	2.655.649	2.288.831
Gæld til pengeinstitutter	479.290	43.952	435.338	259.530
Deposita	73.500	0	73.500	0
	<b>3.330.101</b>	<b>165.614</b>	<b>3.164.487</b>	<b>2.548.361</b>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.777 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.253 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.

Andelskassen har stillet garanti overfor følgende:

kr. 100.000 Stark Danmark A/S

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med resterende ydelser på t.kr. 127.

#### 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 nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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