



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Thyparken 10
7700 Thisted
T +45 97 91 11 11

CVR nr. 25 49 21 45

thisted@rsm.dk
www.rsm.dk

KD Ejendomsservice, Thisted ApS

(omdannet fra KD Ejendomsservice, Thisted IVS)

Jyllands Allé 8, 7700 Thisted

CVR-nr. 37 84 38 06

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2022.

Kim Bernhardt Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for KD Ejendomsservice, Thisted ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 14. juni 2022

Direktion

Kim Bernhardt Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i KD Ejendomsservice, Thisted ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for KD Ejendomsservice, Thisted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 relevante 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 14. juni 2022

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm
statsautoriseret revisor
mne19674

Niels Brandt
registreret revisor
mne2479

Selskabsoplysninger

Selskabet	KD Ejendomsservice, Thisted ApS Jyllands Allé 8 7700 Thisted
	CVR-nr.: 37 84 38 06 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Bernhardt Nielsen, Jyllands Allé 8, 7700 Thisted
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
Bankforbindelse	Andelskassen Koldby, Svinget 1, 7752 Snedsted
Modervirksomhed	KN HOLDING, THISTED ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet 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 tilfredsstillende og er tilfredse med fremgangen i forhold til tidligere år.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der også fremadrettet 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.

Den forventede udvikling

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KD Ejendomsservice, Thisted ApS 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.

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 eksklusiv 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.

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.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt finansielle omkostninger ved finansiel leasing.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	1.427.058	1.201.024
2 Personaleomkostninger	-884.879	-492.966
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-264.629	-246.656
Driftsresultat	277.550	461.402
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.375	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-178.277	-188.554
Resultat før skat	100.648	272.848
4 Skat af årets resultat	-22.487	-60.097
Årets resultat	78.161	212.751
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	78.161	180.369
Overføres til reserve for iværksætterselskaber	0	32.382
Disponeret i alt	78.161	212.751

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	403.663	483.979
5 Grunde og bygninger	4.180.045	4.197.233
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.583.708</u>	<u>4.681.212</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.583.708</u>	<u>4.681.212</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	312.242	275.637
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	51.374	11.762
Udskudte skatteaktiver	776	23.263
Andre tilgodehavender	0	11.965
Periodeafgrænsningsposter	11.167	25.378
Tilgodehavender i alt	<u>375.559</u>	<u>348.005</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>375.559</u>	<u>348.005</u>
Aktiver i alt	<u>4.959.267</u>	<u>5.029.217</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	1.000
Reserve for iværksætterselskaber	0	39.000
Overført resultat	-50.409	-128.570
Egenkapital i alt	-10.409	-88.570
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.419.001	2.538.922
Gæld til pengeinstitutter	908.673	963.539
Deposita	52.500	73.500
Anden gæld	0	15.030
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.380.174</u>	<u>3.590.991</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	172.107	162.452
Gæld til pengeinstitutter	428.408	432.651
Leverandører af varer og tjenesteydelser	160.779	95.131
Gæld til tilknyttede virksomheder	74.945	72.762
Anden gæld	753.263	763.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.589.502</u>	<u>1.526.796</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.969.676</u>	<u>5.117.787</u>
Passiver i alt	<u>4.959.267</u>	<u>5.029.217</u>

1 Usikkerhed om going concern

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for iværksætterselskaber	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.000	6.618	-308.939	-301.321
Henlagt af årets resultat	0	32.382	180.369	212.751
Egenkapital 1. januar 2021	1.000	39.000	-128.570	-88.570
Henlagt af årets resultat	0	0	78.161	78.161
Overført fra reserver for iværksætterselskaber	39.000	0	0	39.000
Overført til virksomhedskapital	0	-39.000	0	-39.000
	40.000	0	-50.409	-10.409

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der også fremadrettet 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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	875.886	487.002
Andre omkostninger til social sikring	<u>8.993</u>	<u>5.964</u>
	884.879	492.966
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.183	1.949
Andre finansielle omkostninger	<u>176.094</u>	<u>186.605</u>
	178.277	188.554
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>22.487</u>	<u>60.097</u>
	22.487	60.097

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2021	948.072	4.360.002
Tilgang	100.000	39.565
Kostpris 31. december 2021	<u>1.048.072</u>	<u>4.399.567</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	464.093	162.769
Årets afskrivninger	180.316	56.753
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>644.409</u>	<u>219.522</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>403.663</u>	<u>4.180.045</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.543.357	124.356	2.419.001	2.030.894
Gæld til pengeinstitutter	956.424	47.751	908.673	717.669
Deposita	52.500	0	52.500	0
	<u>3.552.281</u>	<u>172.107</u>	<u>3.380.174</u>	<u>2.748.563</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.543 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.180 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. 500.000 Stark Danmark A/S

Noter

8. Eventualposter

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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår i årsregnskabet for administrationselskabet.

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