

KD Ejendomsservice, Thisted IVS

Jyllands Allé 8, Thisted

CVR-nr. 37 84 38 06

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2021.

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 12. marts 2021

Direktion

Kim Bernhardt Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i KD Ejendomsservice, Thisted IVS

Vi har udført review af årsregnskabet for KD Ejendomsservice, Thisted IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 12. marts 2021

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 Jyllands Allé 8 Thisted CVR-nr.: 37 84 38 06 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Bernhardt Nielsen, Jyllands Allé 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 tilfredsstillende og er tilfredse med fremgangen i forhold til forrige 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 skriftlig tilsagn om fortsættelse af de eksisterende kreditfaciliteter.

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 tilbageførslers 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 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.

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.

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 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.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 nominel værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Overførsel af 25 % af årets overskud fortsætter indtil virksomhedskapitalen og reserven for iværksætter-selskaber samlet udgør 40.000 kr.

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.

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 IVS 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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	1.201.024	389.241
2 Personaleomkostninger	-492.966	-136.614
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-246.656	-246.420
Driftsresultat	461.402	6.207
3 Øvrige finansielle omkostninger	-188.554	-192.334
Resultat før skat	272.848	-186.127
Skat af årets resultat	-60.097	40.619
Årets resultat	212.751	-145.508
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	180.369	0
Overføres til reserve for iværksætterselskaber	32.382	0
Disponeret fra overført resultat	0	-145.508
Disponeret i alt	212.751	-145.508

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	4.197.233	4.253.327
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	483.979	488.572
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.681.212</u>	<u>4.741.899</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.681.212</u>	<u>4.741.899</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	275.637	125.586
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.762	0
Udskudte skatteaktiver	23.263	83.360
Andre tilgodehavender	11.965	0
Periodeafgrænsningsposter	25.378	35.075
Tilgodehavender i alt	<u>348.005</u>	<u>244.021</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>348.005</u>	<u>244.021</u>
Aktiver i alt	<u>5.029.217</u>	<u>4.985.920</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000	1.000
Reserve for iværksætterselskaber	39.000	6.618
Overført resultat	-128.570	-308.939
Egenkapital i alt	-88.570	-301.321
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.538.922	2.655.649
Gæld til pengeinstitutter	963.539	435.338
Deposita	73.500	73.500
Anden gæld	15.030	0
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.590.991</u>	<u>3.164.487</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	162.452	165.614
Gæld til pengeinstitutter	432.651	1.365.131
Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.131	30.678
Gæld til tilknyttede virksomheder	72.762	62.623
Anden gæld	763.800	498.708
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.526.796</u>	<u>2.122.754</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.117.787</u>	<u>5.287.241</u>
Passiver i alt	<u>5.029.217</u>	<u>4.985.920</u>

1 Usikkerhed om going concern

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-145.508</u>	<u>-145.508</u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.000	6.618	-308.939	-301.321
Henlagt af årets resultat	<u>0</u>	<u>32.382</u>	<u>180.369</u>	<u>212.751</u>
	<u>1.000</u>	<u>39.000</u>	<u>-128.570</u>	<u>-88.570</u>

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 under forudsætning af at indtjeningen følger budgettet for 2021.

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.

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	487.002	120.150
Pensioner	0	15.044
Andre omkostninger til social sikring	5.964	1.420
	492.966	136.614
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.949	1.043
Andre finansielle omkostninger	186.605	191.291
	188.554	192.334

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2020	782.284	4.360.002
Tilgang	165.788	0
Kostpris 31. december 2020	948.072	4.360.002
Afskrivninger 1. januar 2020	293.712	106.675
Årets afskrivninger	170.381	56.094
Afskrivninger 31. december 2020	464.093	162.769
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	483.979	4.197.233

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.660.738	121.816	2.538.922	2.166.232
Gæld til pengeinstitutter	1.004.175	40.636	963.539	800.995
Deposita	73.500	0	73.500	0
Anden gæld	15.030	0	15.030	0
	3.753.443	162.452	3.590.991	2.967.227

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.661 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.197 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

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med resterende ydelser på t.kr. 99.

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.