

# **KD Ejendomsservice, Thisted ApS**

**Jyllands Allé 8, 7700 Thisted**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2023.

---

**Kim Bernhardt Nielsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>   |             |
| Ledelsespåtegning  | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |             |
| Selskabsoplysninger  | 3           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                     | 4           |
| Resultatopgørelse  | 8           |
| Balance  | 9           |
| Egenkapitalopgørelse   | 11          |
| Noter  | 12          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 29. marts 2023

### 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 29. marts 2023

### RSM Danmark

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

## 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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.

## 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 salgsmkostninger 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.

### 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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 gældsmetode 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>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>1.154.175</b> | <b>1.428.059</b> |
| 3 Personaleomkostninger                                  | -773.814         | -885.880         |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver        | -272.221         | -264.629         |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>108.140</b>   | <b>277.550</b>   |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0                | 1.375            |
| Øvrige finansielle omkostninger                          | -146.201         | -178.277         |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>-38.061</b>   | <b>100.648</b>   |
| 4 Skat af årets resultat                                 | 8.077            | -22.487          |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>-29.984</b>   | <b>78.161</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                  |                  |
| Overføres til overført resultat                          | 0                | 78.161           |
| Disponeret fra overført resultat                         | -29.984          | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>-29.984</b>   | <b>78.161</b>    |

## Balance 31. december

| <b>Aktiver</b>                               |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Note   | 2022                    | 2021                    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                         |                         |
| 5 Grunde og bygninger                        | 4.123.160               | 4.180.045               |
| 5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar    | 289.113                 | 403.663                 |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>4.412.273</u>        | <u>4.583.708</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>4.412.273</u></b> | <b><u>4.583.708</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                         |                         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 577.617                 | 312.242                 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                       | 51.374                  |
| Udskudte skatteaktiver                       | 8.853                   | 776                     |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 4.650                   | 11.167                  |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>591.120</u>          | <u>375.559</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>591.120</u></b>   | <b><u>375.559</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>5.003.393</u></b> | <b><u>4.959.267</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                          |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Note                                     | 2022             | 2021             |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat                        | -80.393          | -50.409          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>-40.393</b>   | <b>-10.409</b>   |
| <br>                                     |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 2.313.564        | 2.419.001        |
| Gæld til pengeinstitutter                | 854.704          | 908.673          |
| Deposita                                 | 52.500           | 52.500           |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | 3.220.768        | 3.380.174        |
| <br>                                     |                  |                  |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld    | 160.773          | 172.107          |
| Gæld til pengeinstitutter                | 882.912          | 428.408          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 154.050          | 160.779          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 77.193           | 74.945           |
| Anden gæld                               | 548.090          | 753.263          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.823.018        | 1.589.502        |
| <br>                                     |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>5.043.786</b> | <b>4.969.676</b> |
| <br>                                     |                  |                  |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>5.003.393</b> | <b>4.959.267</b> |

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Usikkerhed om going concern

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Reserve for iværksætterselskaber</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>   |
|--|---------------------------|---|--------------------------|----------------|
| 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        |
| Egenkapital 1. januar 2022                     | 40.000                    | 0                                       | -50.409                  | -10.409        |
| Henlagt af årets resultat                      | 0                         | 0                                       | -29.984                  | -29.984        |
|  | <b>40.000</b>             | <b>0</b>                                | <b>-80.393</b>           | <b>-40.393</b> |

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom og serviceopgaver i forbindelse med fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed

### 2. Usikkerhed om going concern

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

Det kan endvidere oplyses, at moderselskabet KN Holding, Thisted ApS har afgivet støtteerklæring vedr. forpligtelser i kommende regnskabsår.

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>2022</u>           | <u>2021</u>           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>3. Personaleomkostninger</b>                |                       |                       |
| Lønninger og gager                             | 759.386               | 876.887               |
| Andre omkostninger til social sikring          | 14.428                | 8.993                 |
|  | <u><b>773.814</b></u> | <u><b>885.880</b></u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>3</u>              | <u>3</u>              |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>               |                       |                       |
| Årets regulering af udskudt skat               | <u>-8.077</u>         | <u>22.487</u>         |
|  | <u><b>-8.077</b></u>  | <u><b>22.487</b></u>  |

## Noter

### 5. Materielle anlægsaktiver

|  | <u>Andre anlæg,<br/>driftsmateriel<br/>og inventar</u> | <u>Grunde og<br/>bygninger</u> |
|--|--|--------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                        | 1.048.072  | 4.399.567                      |
| Tilgang  | <u>60.000</u>  | <u>0</u>                       |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>              | <b><u>1.108.072</u></b>                                | <b><u>4.399.567</u></b>        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022           | 644.409  | 219.522                        |
| Årets afskrivninger                            | <u>174.550</u>   | <u>56.885</u>                  |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b> | <b><u>818.959</u></b>                                  | <b><u>276.407</u></b>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <b><u>289.113</u></b>                                  | <b><u>4.123.160</u></b>        |

### 6. Gældsforpligtelser

|                                | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2022</u> | <u>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</u> | <u>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2022</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> |
|--------------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.426.593                        | 113.029  | 2.313.564                                  | 1.998.269                      |
| Gæld til pengeinstitutter      | 902.448                          | 47.744   | 854.704                                    | 663.728                        |
| Deposita                       | <u>52.500</u>                    | <u>0</u>   | <u>52.500</u>                              | <u>0</u>                       |
|                                | <b><u>3.381.541</u></b>          | <b><u>160.773</u></b>                                | <b><u>3.220.768</u></b>                    | <b><u>2.661.997</u></b>        |

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.427 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.123 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 er administrationsselskab 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 af moderselskabets balance.

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