
KMC Industrial Properties Denmark ApS

Østerled 30, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 39 12 05 50

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 5 /5 2020

Karl Erik Bekken
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for KMC Industrial Properties Denmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 5. maj 2020

Direktion

Karl Erik Vester Olesen

Bestyrelse

Karl Erik Bekken
formand

Christian Bekken

Benjamin Furberg Midtsian

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KMC Industrial Properties Denmark ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Vi har revideret årsregnskabet for KMC Industrial Properties Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 5. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Vagner Hansen
statsautoriseret revisor
mne33245

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | KMC Industrial Properties Denmark ApS Østerled 30 4300 Holbæk CVR-nr.: 39 12 05 50 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holbæk |
| Bestyrelse | Karl Erik Bekken, formand Christian Bekken Benjamin Furberg Midtsian |
| Direktion | Karl Erik Vester Olesen |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted |

Ledelsesberetning

Årsrapporten for KMC Industrial Properties Denmark ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstallene omfatter perioden 27. november 2017 - 31. december 2018.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 2.311.278, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 4.663.056.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Før regnskabsaflæggelsen af nærværende regnskab er verden ramt af en omfattende pandemi kaldet Covid-19. Ledelsen følger nøje udviklingen i virksomheden og vurderer ikke, at pandemien vil få indflydelse på resultatet for regnskabsåret 2020.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 5.881.088 | 4.013.583 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2 | -867.419 | -650.564 |
| Resultat før finansielle poster | | 5.013.669 | 3.363.019 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -1.964.111 | -408.309 |
| Resultat før skat | | 3.049.558 | 2.954.710 |
| Skat af årets resultat | 4 | -738.280 | -652.932 |
| Årets resultat | | 2.311.278 | 2.301.778 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|------------------|------------------|
| Overført resultat | | 2.311.278 | 2.301.778 |
| | | 2.311.278 | 2.301.778 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 55.070.017 | 55.937.436 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 55.070.017 | 55.937.436 |
| Anlægsaktiver | | 55.070.017 | 55.937.436 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 1.821.563 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.453.976 | 0 |
| Tilgodehavender | | 3.453.976 | 1.821.563 |
| Likvide beholdninger | | 8.118.493 | 3.971.256 |
| Omsætningsaktiver | | 11.572.469 | 5.792.819 |
| Aktiver | | 66.642.486 | 61.730.255 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 4.613.056 | 2.301.778 |
| Egenkapital | | 4.663.056 | 2.351.778 |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 429.372 | 238.540 |
| Hensatte forpligtelser | | 429.372 | 238.540 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 1.457.250 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.000 | 25.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 60.592.590 | 18.540.000 |
| Selskabsskat | | 573.178 | 414.392 |
| Anden gæld | | 359.290 | 38.703.295 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 61.550.058 | 59.139.937 |
| Gældsforpligtelser | | 61.550.058 | 59.139.937 |
| Passiver | | 66.642.486 | 61.730.255 |
| Going concern | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Nærtstående parter | 8 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------|------------------------|------------------|------------------|
| | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Egenkapital 1. januar | 50.000 | 2.301.778 | 2.351.778 |
| Årets resultat | 0 | 2.311.278 | 2.311.278 |
| Egenkapital 31. december | 50.000 | 4.613.056 | 4.663.056 |

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

KMC Industrial Properties Denmark ApS er finansieret af kortfristede lån, som pr. 31. december 2019 udgør DKK 60,6 mio. Kreditfaciliteterne som er stillet til rådighed for selskabet, er aftalt med selskaberne KMC Eiendom Sverige AB, moderselskabet, og KMC Properties AS, ovenliggende moderselskab, og kreditfaciliteterne er baseret på aktiviteter og planer for KMC Industrial Properties Denmark ApS.

Baseret på likvide beholdninger, som udgør DKK 8,1 mio. pr. 31. december 2019, og igangværende lejeaftaler for selskabets ejendomme vurderer ledelsen, at selskaberne KMC Eiendom Sverige AB og KMC Properties AS vil støtte selskabet med tilstrækkelig likviditet, og at gælden på DKK 60,6 mio. ikke vil blive krævet indfriet, medmindre KMC Industrial Properties Denmark ApS' likviditetsposition er tilstrækkelig til at begrunde en sådan tilbagebetaling. Ledelsen vurderer på dette grundlag, at selskabets kapitalberedskab er tilfredsstillende og præsenterer årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

| | <u>2019</u> DKK | <u>2018</u> DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 867.419 | 650.564 |
| | 867.419 | 650.564 |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 1.900.683 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 63.428 | 408.309 |
| | 1.964.111 | 408.309 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 547.448 | 414.392 |
| Årets udskudte skat | 190.832 | 238.540 |
| | 738.280 | 652.932 |

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger |
|---|--------------------------|
| | <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar | 56.588.000 |
| Kostpris 31. december | <u>56.588.000</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 650.564 |
| Årets afskrivninger | <u>867.419</u> |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>1.517.983</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>55.070.017</u> |
| Afskrives over | <u>50 år</u> |

6 Hensættelse til udskudt skat

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK |
| Materielle anlægsaktiver | <u>429.372</u> | <u>238.540</u> |
| | <u>429.372</u> | <u>238.540</u> |

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2019.

Noter til årsregnskabet

8 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

KMC Eiendom Sverige AB, Sverige

Moderselskab

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KMC Industrial Properties Denmark ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene omfatter perioden 27. november 2017 - 31. december 2018.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og viderefaktureret ejendomsskatter. Huslejeindtægterne indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt selskabets administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.