



## K.D.S. Boligejendomme A/S

Ny Studstrupvej 15  
8541 Skødstrup  
CVR-nr. 39871378

## Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.12.2022

---

**Linda Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K.D.S. Boligejendomme A/S  
Ny Studstrupvej 15  
8541 Skødstrup

CVR-nr.: 39871378  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand  
Kurt Dam Sørensen  
Linda Hansen

## Direktion

Kurt Dam Sørensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for K.D.S. Boligejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 24.11.2022

## Direktion

**Kurt Dam Sørensen**

direktør

## Bestyrelse

**Henrik Steen Jensen**

formand

**Kurt Dam Sørensen**

**Linda Hansen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K.D.S. Boligejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.D.S. Boligejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 24.11.2022

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### Michael Bach

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

#### Rasmus Villadsen Madsen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45822

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i boligudlejningsejendomme beliggende centralt i Aarhus og hermed beslægtede aktiviteter.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 2.159 t.kr. mod et overskud på 1.287 t.kr. sidste år. Årets resultat er som forventet og anses for tilfredsstillende.

Aktiviteterne i selskabets associerede virksomhed KH Boligejendomme P/S er øget i regnskabsåret, og der forventes i forlængelse heraf et bedre resultat for indeværende regnskabsår med en heraf følgende forbedring af forrentningen af egenkapitalen.

Moderselskabet K.D.S. Invest ApS har i året eftergivet K.D.S. Boligejendomme A/S' gæld til denne, hvorved der er ydet et koncerntilskud på 5.500 t.kr. i regnskabsåret.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>81.215</b>	<b>42.516</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.859.013	1.712.912
Andre finansielle omkostninger	1	(95.519)	(69.668)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>2.844.709</b>	<b>1.685.760</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(56.514)	(56.514)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.788.195</b>	<b>1.629.246</b>
Skat af årets resultat	2	(629.229)	(342.505)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.158.966</b>	<b>1.286.741</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.158.966	1.286.741
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.158.966</b>	<b>1.286.741</b>



# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		4.616.543	4.673.057
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>4.616.543</b>	<b>4.673.057</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		25.289.933	16.930.920
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>25.289.933</b>	<b>16.930.920</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.906.476</b>	<b>21.603.977</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>198.670</b>	<b>287.619</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>198.670</b>	<b>287.619</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.105.146</b>	<b>21.891.596</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.789.933	1.930.920
Overført overskud eller underskud		17.874.612	13.074.659
<b>Egenkapital</b>		<b>24.664.545</b>	<b>17.005.579</b>
Udskudt skat		788.000	322.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>788.000</b>	<b>322.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.490.222	1.490.222
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.992.900	2.992.900
Skyldige sambeskatningsbidrag		163.229	35.505
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.646.351</b>	<b>4.518.627</b>
Deposita		0	10.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	26.410
Anden gæld		0	8.480
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.250</b>	<b>45.390</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.652.601</b>	<b>4.564.017</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.105.146</b>	<b>21.891.596</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	834.456	13.074.659	15.909.115
Ændring i regnskabspraksis	0	1.096.464	0	1.096.464
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.930.920</b>	<b>13.074.659</b>	<b>17.005.579</b>
Koncerntilskud o.l.	0	0	5.500.000	5.500.000
Årets resultat	0	2.859.013	(700.047)	2.158.966
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>4.789.933</b>	<b>17.874.612</b>	<b>24.664.545</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	81.073	19.183
Renteomkostninger i øvrigt	12.477	27.311
Øvrige finansielle omkostninger	1.969	23.174
	<b>95.519</b>	<b>69.668</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	163.229	35.505
Ændring af udskudt skat	466.000	307.000
	<b>629.229</b>	<b>342.505</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.821.917
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.821.917</b>
Dagsværdireguleringer primo	(148.860)
Årets dagsværdireguleringer	(56.514)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(205.374)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.616.543</b>

Investeringsejendomme er opgjort ud fra sammenlignelige ejendomme, solgt i området.

#### 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	15.000.000
Tilgange	5.500.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.500.000</b>
Opskrivninger primo	834.456
Ændring i anvendt regnskabspraksis	1.096.464
Andel af årets resultat	2.859.013
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.789.933</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.289.933</b>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på 3.761 t.kr. og et afkastkrav på 3,25%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommene.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
KH Boligejendomme P/S	Aarhus	P/S	50,0

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.490.222	1.500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.992.900	0
Skyldige sambeskatningsbidrag	163.229	0
	<b>4.646.351</b>	<b>1.500.000</b>

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K.D.S. Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom på nom. 1.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2022 af pantsat ejendom er 4.617 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Det associerede selskab har ændret regnskabspraksis, for så vidt angår indregningen af ejendomme. Indregningen er ændret fra kostpris med fradrag for af- og nedskrivninger til indregning til dagsværdi.

Dette medfører en ændring af regnskabspraksis i dette selskab, således at investeringsejendomme fremover indregnes til dagsværdi.

Ændringen er foretaget med baggrund i det retvisende billede.

Praksisændringen medfører en forøgelse af den indregnede værdi af kapitalandele med 3.011 t.kr.

Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat med 1.914 t.kr.

Balancesummen og egenkapitalen forøges med 3.011 t.kr. pr. 30.06.2022.

Ændringen har ikke haft beløbsmæssig effekt for den indregnede værdi af ejendomme.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder der omfatter regnskabsåret.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien er opgjort med baggrund i andre solgte ejendomme i området.



Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.