

KSC Ejendomme ApS

CVR-nr. 33 04 90 05

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.12.14

Per Mogensen
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
– et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Aalborg
Voergaardvej 2
9200 Aalborg SV

Tel.: 98 18 72 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

KSC Ejendomme ApS
Klokkestøbervej 2
9490 Pandrup
Hjemsted: Jammerbugt
CVR-nr.: 33 04 90 05

Direktion

Henning Tidselbak

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14 for KSC Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 16. december 2014

Direktionen

Henning Tidselbak

Til kapitalejeren i KSC Ejendomme ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for KSC Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 16. december 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Jørgen Kristensen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af fast ejendom til beboelse og erhverv.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.13 - 30.09.14 udviser et resultat på DKK 692.117 mod DKK 50.043 for tiden 01.10.12 - 30.09.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.933.330.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Ejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, indregnet i balancen efter reglerne om investeringsejendomme. Afkastberegninger for ejendommene udviser merværdier i forhold til indregnede værdier. De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører imidlertid, at ejendommene er indregnet med lavere værdier end de værdier, som de afkastbaserede beregninger viser.

Virksomhedens økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2013/14 og balance pr. 30.09.14.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2013/14 DKK	2012/13 DKK
	Lejeindtægter	1.549.254	1.542.874
	Ejendomsomkostninger	-347.285	-354.414
	Andre eksterne omkostninger	-158.183	-176.882
	Bruttofortjeneste	1.043.786	1.011.578
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	43.095	-985.749
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.975	-8.308
	Resultat før finansielle poster	1.084.906	17.521
	Andre finansielle indtægter	2.313	0
1	Andre finansielle omkostninger	-182.202	-308.103
	Finansielle poster i alt	-179.889	-308.103
	Resultat før skat	905.017	-290.582
2	Skat af årets resultat	-212.900	340.625
	Årets resultat	692.117	50.043
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	692.117	50.043
	I alt	692.117	50.043

Note	AKTIVER	30.09.14	30.09.13
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	19.300.000	18.350.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	19.300.000	18.350.000
	Anlægsaktiver i alt	19.300.000	18.350.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.501	12.799
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	35.740	34.000
	Andre tilgodehavender	190	14.937
	Tilgodehavender i alt	64.431	61.736
	Omsætningsaktiver i alt	64.431	61.736
	Aktiver i alt	19.364.431	18.411.736

PASSIVER			
		30.09.14	30.09.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	8.433.330	7.741.213
4	Egenkapital i alt	8.933.330	8.241.213
	Hensættelser til udskudt skat	1.774.600	1.726.100
	Hensatte forpligtelser i alt	1.774.600	1.726.100
	Gæld til realkreditinstitutter	5.980.676	6.365.764
	Deposita	850.249	761.775
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.830.925	7.127.539
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	390.100	384.010
	Gæld til kreditinstitutter	1.026.343	759.976
	Gæld til tilknyttede virksomheder	51.911	47.380
	Selskabsskat	220.675	56.275
	Anden gæld	128.797	69.243
	Periodeafgrænsningsposter	7.750	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.825.576	1.316.884
	Gældsforpligtelser i alt	8.656.501	8.444.423
	Passiver i alt	19.364.431	18.411.736
6	Eventualforpligtelser		
7	Sikkerhedsstillelser		
8	Nærtstående parter		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendommene, forsikringer, ejendomsskat og forbrugsafgifter.

Afskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.600 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgående kontrakter og der fradrages skønnede driftomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investerings ejendommen i dens nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forretningskrav hos køber under hensyntagen til investerings ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgående lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
--	----------------	----------------

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	2.114	45.311
Øvrige finansielle omkostninger	180.088	262.792
I alt	182.202	308.103

2. Skatter

Årets aktuelle skat	164.400	56.275
Årets udskudte skat	48.500	-396.900
I alt	212.900	-340.625

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.09.13	18.435.749
Tilgang i året	906.905
Kostpris pr. 30.09.14	19.342.654
Opskrivninger pr. 30.09.13	-85.749
Opskrivninger i året	43.095
Opskrivninger pr. 30.09.14	-42.654
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.14	19.300.000

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsår
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.12 - 30.09.13</i>			
Saldo pr. 01.10.12	500.000	7.691.170	200.000
Betalt udbytte	0	0	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	50.043	0
Saldo pr. 30.09.13	500.000	7.741.213	0

Egenkapitalopgørelse 01.10.13 - 30.09.14

Saldo pr. 01.10.13	500.000	7.741.213	0
Forslag til resultatdisponering	0	692.117	0
Saldo pr. 30.09.14	500.000	8.433.330	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.14	Gæld i alt 30.09.13
Gæld til realkreditinstitutter	390.100	4.306.400	6.370.776	6.749.774
Deposita	0	0	850.249	761.775
I alt	390.100	4.306.400	7.221.025	7.511.549

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.371 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.800.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.300, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 19.800. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til Nordea Bank.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Garly Holding ApS.