

KSC Ejendomme ApS

Klokkestøbervej 2, 9490 Pandrup
CVR-nr. 33 04 90 05

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.14 - 30.09.15

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.12.15

Henning Lund Tidselbak
Dirigent

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 01.10.14 - 30.09.15 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 20. november 2015

Direktionen

Henning Tidselbak

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

Vi har revideret årsregnskabet for KSC Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.14 - 30.09.15, 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. 30.09.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.14 - 30.09.15 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 20. november 2015

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 01.10.14 - 30.09.15 udviser et resultat på DKK 639.455 mod DKK 692.117 for tiden 01.10.13 - 30.09.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.572.784.

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.

Selskabets finansielle stilling og resultat af virksomhedens drift i den forløbne periode fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2014/15, samt balance pr. 30.09.15.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2014/15 DKK	2013/14 DKK
	Bruttofortjeneste	1.299.726	1.043.786
1	Personaleomkostninger	-199.418	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.100.308	1.043.786
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-78.484	43.095
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	5.711	-1.975
	Resultat af primær drift	1.027.535	1.084.906
	Andre finansielle indtægter	0	2.313
2	Andre finansielle omkostninger	-189.884	-182.202
	Finansielle poster i alt	-189.884	-179.889
	Resultat før skat	837.651	905.017
3	Skat af årets resultat	-198.196	-212.900
	Årets resultat	639.455	692.117

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	639.455	692.117
I alt	639.455	692.117

Note	AKTIVER	30.09.15	30.09.14
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	19.300.000	19.300.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	19.300.000	19.300.000
	Anlægsaktiver i alt	19.300.000	19.300.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	162.691	28.501
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	35.740
	Andre tilgodehavender	0	189
	Periodeafgrænsningsposter	278	0
	Tilgodehavender i alt	162.969	64.430
	Likvide beholdninger	1.041	0
	Omsætningsaktiver i alt	164.010	64.430
	Aktiver i alt	19.464.010	19.364.430

PASSIVER			
Note		30.09.15 DKK	30.09.14 DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	9.072.784	8.433.329
5	Egenkapital i alt	9.572.784	8.933.329
	Hensættelser til udskudt skat	1.822.000	1.774.600
	Hensatte forpligtelser i alt	1.822.000	1.774.600
	Gæld til realkreditinstitutter	3.116.770	5.980.676
	Deposita	902.083	850.249
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.018.853	6.830.925
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	186.400	390.100
	Gæld til kreditinstitutter	3.301.217	1.026.343
	Gæld til tilknyttede virksomheder	82.047	51.911
	Selskabsskat	150.196	220.675
	Anden gæld	330.513	128.797
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.750
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.050.373	1.825.576
	Gældsforpligtelser i alt	8.069.226	8.656.501
	Passiver i alt	19.464.010	19.364.430

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 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**Materielle anlægsaktiver**

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 driftafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter og der fradrages skønnede driftomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
--	----------------	----------------

1. Personaleomkostninger

Lønninger	189.061	0
Pensioner	8.880	0
Andre omkostninger til social sikring	1.477	0
I alt	199.418	0

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	9.601	2.114
Øvrige finansielle omkostninger	180.283	180.088
I alt	189.884	182.202

3. Skatter

Årets aktuelle skat	150.796	164.400
Årets udskudte skat	47.400	48.500
I alt	198.196	212.900

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.09.14	19.342.654
Tilgang i året	78.484
Kostpris pr. 30.09.15	19.421.138
Opskrivninger pr. 30.09.14	-42.654
Opskrivninger i året	-78.484
Opskrivninger pr. 30.09.15	-121.138
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.15	19.300.000

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.13 - 30.09.14</i>		
Saldo pr. 01.10.13	500.000	7.741.212
Forslag til resultatdisponering	0	692.117
Saldo pr. 30.09.14	500.000	8.433.329
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>		
Saldo pr. 01.10.14	500.000	8.433.329
Forslag til resultatdisponering	0	639.455
Saldo pr. 30.09.15	500.000	9.072.784

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

5. Egenkapital - fortsat -

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.15	Gæld i alt 30.09.14
Gæld til realkreditinstitutter	186.400	2.346.000	3.303.170	6.370.776
Deposita	0	0	902.083	850.249
I alt	186.400	2.346.000	4.205.253	7.221.025

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.303 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.010, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 19.300. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til Nordea Bank.