

# KCS Ejendomme ApS

c/o Kim Palsgaard Thomsen, Solhøj 66, 9240 Nibe  
CVR-nr. 28 88 70 94

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 19. juni 2025

---

Kim P. Thomsen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

## Erklæringer

|                                                             |   |
|-------------------------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning                                           | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |

## Ledelsesberetning

|                   |   |
|-------------------|---|
| Ledelsesberetning | 6 |
|-------------------|---|

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Resultatopgørelse        | 7     |
| Balance                  | 8-9   |
| Egenkapitalopgørelse     | 10    |
| Noter                    | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13-14 |

## Selskabsoplysninger

|                      |                                                                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | KCS Ejendomme ApS<br>c/o Kim Palsgaard Thomsen<br>Solhøj 66<br>9240 Nibe                                    |
|                      | CVR-nr.: 28 88 70 94<br>Stiftet: 30. juni 2005<br>Kommune: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Kim Palsgaard Thomsen                                                                                       |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Visionsvej 51<br>9000 Aalborg                                 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Spar Nord Bank A/S<br>Østeraa 12<br>9100 Aalborg                                                            |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KCS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 19. juni 2025

Direktion:

---

Kim Palsgaard Thomsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i KCS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KCS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 19. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af investering i og administration af ejendomme.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                 | Note | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.   |
|---------------------------------|------|----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>        |      | <b>292.305</b> | <b>95.099</b> |
| Personaleomkostninger           | 1    | -150.000       | -24.000       |
| <b>Driftsresultat</b>           |      | <b>142.305</b> | <b>71.099</b> |
| Andre finansielle indtægter     | 2    | 512            | 278           |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3    | 0              | -4            |
| <b>Resultat før skat</b>        |      | <b>142.817</b> | <b>71.373</b> |
| Skat af årets resultat          | 4    | -31.419        | -15.703       |
| <b>Årets resultat</b>           |      | <b>111.398</b> | <b>55.670</b> |

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |                |               |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0              | 50.000        |
| Overført resultat                   | 111.398        | 5.670         |
| <b>I alt</b>                        | <b>111.398</b> | <b>55.670</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note     | 2024<br>kr.        | 2023<br>kr.        |
|---------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme           |          | 5.900.000          | 5.900.000          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>5</b> | <b>5.900.000</b>   | <b>5.900.000</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |          | <b>5.900.000</b>   | <b>5.900.000</b>   |
| <hr/>                           |          |                    |                    |
| Andre tilgodehavender           |          | 3                  | 3                  |
| Tilgodehavende selskabsskat     |          | 0                  | 111.808            |
| Periodeafgrænsningsposter       |          | 42.188             | 0                  |
| <b>Tilgodehavender</b>          |          | <b>42.191</b>      | <b>111.811</b>     |
| <br><b>Likvide beholdninger</b> |          | <br><b>284.256</b> | <br><b>96.794</b>  |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>    |          | <br><b>326.447</b> | <br><b>208.605</b> |
| <hr/>                           |          |                    |                    |
| <b>Aktiver</b>                  |          | <b>6.226.447</b>   | <b>6.108.605</b>   |
| <hr/>                           |          |                    |                    |

## Balance 31. december

### Passiver

|                                          | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Anpartskapital                           |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                        |      | 4.432.875        | 4.321.477        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      |      | 0                | 50.000           |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>4.557.875</b> | <b>4.496.477</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat             |      | 1.095.423        | 1.102.532        |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>1.095.423</b> | <b>1.102.532</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Depositem                                |      | 171.774          | 170.580          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 6    | <b>171.774</b>   | <b>170.580</b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 277.445          | 34.281           |
| Selskabsskat                             |      | 38.528           | 223.616          |
| Anden gæld                               |      | 85.402           | 81.119           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>401.375</b>   | <b>339.016</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>573.149</b>   | <b>509.596</b>   |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>6.226.447</b> | <b>6.108.605</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Eventualposter mv.                       | 7    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Anpartskapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt            |
|--------------------------------------|----------------|----------------------|------------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 125.000        | 4.321.477            | 50.000                                         | 4.496.477        |
| Forslag til resultatdisponering      |                | 111.398              |                                                | 111.398          |
| <b>Transaktioner med ejere</b>       |                |                      |                                                |                  |
| Ordinært udbytte                     |                |                      | -50.000                                        | -50.000          |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>125.000</b> | <b>4.432.875</b>     | <b>0</b>                                       | <b>4.557.875</b> |

## Noter

|                                                  | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.   |
|--------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>1   Personaleomkostninger</b>                 |                |               |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1              | 1             |
| Løn og gager                                     | 150.000        | 24.000        |
|                                                  | <b>150.000</b> | <b>24.000</b> |

|                                        |            |            |
|----------------------------------------|------------|------------|
| <b>2   Andre finansielle indtægter</b> |            |            |
| Finansielle indtægter i øvrigt         | 512        | 278        |
|                                        | <b>512</b> | <b>278</b> |

|                                            |          |          |
|--------------------------------------------|----------|----------|
| <b>3   Øvrige finansielle omkostninger</b> |          |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt          | 0        | 4        |
|                                            | <b>0</b> | <b>4</b> |

|                                                |               |               |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>4   Skat af årets resultat</b>              |               |               |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 38.528        | 15.703        |
| Regulering af udskudt skat                     | -7.109        | 0             |
|                                                | <b>31.419</b> | <b>15.703</b> |

|                                                |  |                            |
|------------------------------------------------|--|----------------------------|
| <b>5   Materielle anlægsaktiver</b>            |  |                            |
| kr.                                            |  | Investerings-<br>ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2024                        |  | 3.853.700                  |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>              |  | <b>3.853.700</b>           |
| Opskrivninger 1. januar 2024                   |  | 2.046.300                  |
| <b>Opskrivninger 31. december 2024</b>         |  | <b>2.046.300</b>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> |  | <b>5.900.000</b>           |

Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 0

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:  
kr.

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aalborg. Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige afkastkrav for de kommende 5 år vurderes at udgøre 433 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelsesudgifter på 150 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 pct.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 7,25 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre industri og logistik ejendomme i Aalborg.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr.          | 31/12 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2023<br>gæld i alt |
|--------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Depositum    | 171.774                  | 0                  | 171.774                | 170.580                  |
| Selskabsskat | 0                        | 0                  | 0                      | -111.808                 |
|              | <b>171.774</b>           | <b>0</b>           | <b>171.774</b>         | <b>58.772</b>            |

### 7 | Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået finansiell leasingaftale med en årlig leasingydelse på 58 tkr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 10 mdr. med en samlet restleasingydelse på 48 tkr. Der påhviler en restforpligtelse på 338 tkr. ved udløb af leasingkontrakten.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for K.P.T. ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KCS Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investerings ejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 samt 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Kortfristet gæld indregnes til amortiseret kostpris svarerende til nominel værdi.