

K.S. EJENDOMME ApS

Åsvejen 40
4330 Hvalsø

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

07/06/2017

Kristian Schmidt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K.S. EJENDOMME ApS

Åsvejen 40

4330 Hvalsø

CVR-nr: 26677173

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

Aage & Povl Holm I/S

Rustenborgvej 7

2800 Kgs.Lyngby

DK Danmark

CVR-nr: 14759840

P-enhed: 1000800318

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K.S. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvalsø, den 22/05/2017

Direktion

Kristian Schmidt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K.S. EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.S. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

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 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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.

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 revision 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 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.

Kongens Lyngby, 22/05/2017

Arne Jakobsen
Statautoriseret revisor
Aage & Povl Holm I/S
CVR: 14759840

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter:

Selskabets virksomhed består i udleje af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Selskabets udleje er forløbet planmæssigt uden usædvanlige forhold. Der har ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat er et overskud på kr. 379.853.

Selskabets resultat for året anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Udsigterne for det kommende år er ligeledes præget af usikkerheden på de finansielle markeder. Der er dog en forhåbning om, at 2017 vil give et tilfredsstillende resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Regnskabsgrundlaget:

Årsrapporten for K.S. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelsen:

Huslejeindtægten sammensætter sig af den fakturerede husleje.

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster på selskabets prioritetsgæld og værdipapirer.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Afskrivninger:

Afskrivningssatserne for anlægsaktiverne fastsættes generelt ud fra det kriterium, at de skal tilsikre fuld afskrivning over de pågældende aktivers anslåede fysiske levetid eller over den økonomiske levetid, hvor denne er kortere.

På alle materielle anlægsaktiver foretages afskrivning i forhold til aktivernes anskaffelseskost eller opskrevne værdier.

Selskabet afskriver i øvrigt efter følgende retningslinjer:

Kontorinventar/-maskiner : Lineær afskrivning over fra 4 år til 6 2/3 år.

Inventargenstande med kort økonomisk levetid eller u. kr. 12.800 : Afholdes løbende over driften.

Ejendommen Åsen 2A,
4330 Hvalsø:

Ibrugtagne bygninger og installationer beregnet for udlejning : Lineær afskrivning over 25 - 100 år, beregnet fra færdiggørelsestidspunktet.

Igangværende byggeri : Afskrives ikke.

Grund : Afskrives ikke.

Anvendt regnskabspraksis:

Skat af årets resultat:

K.S. Ejendomme ApS indgår i en tvungen sambeskatning bestående af danske selskaber. Selskabet har Geo- og Miljøboringer ApS som moderselskab og Kristian Schmidt Holding ApS som det øverste selskab i koncernen.:

CVR-nr.:

Kristian Schmidt Holding A/S	29 38 77 37
K.S. Ejendomme ApS	26 67 71 73
Geo- og Miljøboringer ApS	26 70 17 24
Loghome 2 ApS	29 40 63 83
TS-Wood ApS	29 40 60 57

Skatten fordeles i overensstemmelse med de skattemæssige resultater i de under sambeskat-ningen hørende selskaber.

Tilgode/skyldig selskabsskat i K.S. Ejendomme ApS fordeles således via mellemregning pr betalingsdag til de øvrige inden for koncernen sambeskattede selskaber.

Skat af årets resultat sammensætter sig af summen af selskabsskat af årets overskud og den totale ændring i hensættelse til eventualskat.

Selskabsskat af årets overskud er beregnet med 22% af selskabets opgjorte skattepligtige indkomst.

Eventualskat beregnes med 22% af af det beløb den bogførte værdi af ejendom, driftsmidler og prioritetsgæld i ejendommen overstiger de modsvarende skattemæssige værdier.

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger og installationer er optaget til købesum og eller anskaffelsessum.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Aktiver med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

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

Anvendt regnskabspraksis:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Udbytte , som forventes udbetalt for året, vises som en forpligtelse under kortfristet gæld.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuelt skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. 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:

Finansielle gældsforpligtelser af astforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		589.911	414.802
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-30.756	-2
Resultat af ordinær primær drift		559.155	414.800
Andre finansielle indtægter		73.349	43.651
Andre finansielle omkostninger		-154.193	-251.043
Ordinært resultat før skat		478.311	207.408
Skat af årets resultat	1	-98.458	-48.058
Årets resultat		379.853	159.350
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		379.853	159.350
I alt		379.853	159.350

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		3.463.749	3.494.505
Materielle anlægsaktiver i alt		3.463.749	3.494.505
Anlægsaktiver i alt		3.463.749	3.494.505
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.318.084	1.294.334
Periodeafgrænsningsposter			16.410
Tilgodehavender i alt		2.318.084	1.310.744
Andre værdipapirer og kapitalandele		32.100	29.400
Værdipapirer og kapitalandele i alt		32.100	29.400
Likvide beholdninger		88.594	845.066
Omsætningsaktiver i alt		2.438.778	2.185.210
Aktiver i alt		5.902.527	5.679.715

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	2	125.000	125.000
Overført resultat		1.460.744	1.080.890
Egenkapital i alt		1.585.744	1.205.890
Hensættelse til udskudt skat		128.000	114.000
Hensatte forpligtelser i alt		128.000	114.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.612.052	3.841.556
Deposita		150.701	150.701
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.762.753	3.992.257
Gæld til realkreditinstitutter		163.521	158.915
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.219	38.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		205.290	170.653
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		426.030	367.568
Gældsforpligtelser i alt		4.188.783	4.359.825
Passiver i alt		5.902.527	5.679.715

Noter

1. Skat af årets resultat

	1/1-31/12 2016	1/1-31/12 2015
Skat af årets resultat:		
Afsat skyldig selskabsskat for året	84.458	-55.942
For lidt afsat selskabsskat tidligere år	0	0
Ændring af eventualskat	14.000	104.000
Skat af årets resultat i alt	98.458	48.058
Hensat eventualskat af opskrivning	0	0
Skat af årets resultat og opskrivning i alt	98.458	48.058

Betalt andel af koncernens selskabsskat i 2016 udgjorde kr. 0.

2. Registreret kapital mv.

	2016	2015
Egenkapital		
Virksomhedskapital:		
Saldo primo	125.000	125.000
Årets ændring	0	0
Saldo 31/12	125.000	125.000
Overført til næste år:		
Saldo primo	1.080.891	921.540
Overført af årets resultat	379.853	159.350
Overført til næste år 31/12 i alt	1.460.744	1.080.890
Egenkapital i alt	1.585.744	1.205.890

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kristian Schmidt Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i ejendommen Åsen 2A, tinglyst kr. 4.030.000.

Kaution overfor Geo-Miljø ApS for søsterselskabets gæld til Jyske Bank.