

**KSF ApS**  
c/o Flemming Storgaard, Villavej 25, 7430 Ikast

**CVR-nr. 32 88 18 23**

**Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. januar 2020.

---

Flemming Storgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for KSF ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 19. januar 2020

### **Direktion**

Søren Kristiansen

Flemming Storgaard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i KSF ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KSF ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Ikast, den 19. januar 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Ole Baastrup Søndergaard**

statsautoriseret revisor  
mne10823

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	KSF ApS c/o Flemming Storgaard Villavej 25 7430 Ikast  Telefon: 22714505  CVR-nr.: 32 88 18 23 Stiftet: 1. april 2010 Hjemsted: Ikast - Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Kristiansen Flemming Storgaard
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at udøve virksomhed med udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 60.622 kr. mod 909.429 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -221.939 kr. mod 755.857 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KSF ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendommens omkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomme.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>60.622</b>	<b>909.429</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-35.924	-17.895
Andre driftsomkostninger	<u>-228.481</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-203.783</b>	<b>891.534</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	2.064
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.174
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-6.100</u>	<u>-7.881</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-209.883</b>	<b>888.891</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-12.056</u>	<u>-133.034</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-221.939</u></b>	<b><u>755.857</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	914.000	1.000.000
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.135.939</u>	<u>-244.143</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-221.939</u></b>	<b><u>755.857</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	1.018.749	1.036.644
3 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>1.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.018.749</u>	<u>2.636.644</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.018.749</u></b>	<b><u>2.636.644</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	35.944	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>10.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>35.944</u>	<u>10.000</u>
Likvide beholdninger	<u>1.001.393</u>	<u>648.783</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.037.337</u></b>	<b><u>658.783</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.056.086</u></b>	<b><u>3.295.427</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	297.465	1.433.404
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	914.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.291.465</b>	<b>2.513.404</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	696.234	742.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	696.234	742.000
Kortfristet del af langfristet gæld	36.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.288	0
Selskabsskat	0	8.923
9 Anden gæld	16.099	16.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	68.387	40.023
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>764.621</b>	<b>782.023</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.056.086</b>	<b>3.295.427</b>
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11 Eventualposter</b>		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	12.056	133.034
	<b>12.056</b>	<b>133.034</b>
	31/12 2019	31/12 2018
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	1.103.750	1.103.750
Tilgang i årets løb	1.611.260	3.105.640
Afgang i årets løb	-1.611.260	-3.105.640
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.103.750</b>	<b>1.103.750</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-67.106	-49.211
Årets af-/nedskrivninger	-35.924	-17.895
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	18.029	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-85.001</b>	<b>-67.106</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.018.749</b>	<b>1.036.644</b>
<b>3. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar	1.600.000	0
Tilgang i årets løb	0	1.600.000
Afgang i årets løb	-1.600.000	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>0</b>	<b>1.600.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>1.600.000</b>
<b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar	0	80.000
Afgang i årets løb	0	-80.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	31/12 2019	31/12 2018
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	1.433.404	1.677.547
Årets overførte overskud eller underskud	-1.135.939	-244.143
	<b>297.465</b>	<b>1.433.404</b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar	1.000.000	0
Udloddet udbytte	-1.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	914.000	1.000.000
	<b>914.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	732.234	742.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-36.000	0
	<b>696.234</b>	<b>742.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	542.900	742.000
<b>9. Anden gæld</b>		
Anden gæld består af depositum og forudbetalt husleje		
<b>10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 732 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.019 t.kr.		

## Noter

---

### 11. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen

#### Eventualforpligtelser

Ingen.