

**KSF ApS**  
**c/o Flemming Storgaard, Peter Bonnens Vej 35, 7430 Ikast**

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

**Årsrapport**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2018.

---

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 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 22. januar 2018

### **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 2017 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 22. januar 2018

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Ole Baastrup Søndergaard**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10823

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	KSF ApS c/o Flemming Storgaard Peter Bonnens Vej 35 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
<b>Dattervirksomhed</b>	Fuglsangs Allé ApS, Ikast-Brande

## **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 436.060 kr. mod 281.704 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 315.721 kr. mod 71.947 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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 deklareres.

### **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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Bygninger 50 år

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

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.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### 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.

#### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KSF ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>436.060</b>	<b>281.704</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-60.653	-79.371
<b>Driftsresultat</b>	<b>375.407</b>	<b>202.333</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	39.067	43.596
Øvrige finansielle omkostninger	-82.715	-124.834
<b>Resultat før skat</b>	<b>331.759</b>	<b>121.095</b>
1 Skat af årets resultat	-16.038	-49.148
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>315.721</b>	<b>71.947</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>315.721</b>	<b>71.947</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	315.721	71.947
<b>Disponeret i alt</b>	<b>315.721</b>	<b>71.947</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	1.054.539	5.658.748
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.054.539</u>	<u>5.658.748</u>
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	80.000	80.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.134.539</u></b>	<b><u>5.738.748</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	749.513	764.768
Tilgodehavende selskabsskat	49.962	0
Andre tilgodehavender	2.192.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.991.475</u>	<u>764.768</u>
Likvide beholdninger	<u>1.975.829</u>	<u>210.824</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.967.304</u></b>	<b><u>975.592</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.101.843</u></b>	<b><u>6.714.340</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	<u>1.677.547</u>	<u>1.401.826</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.757.547</u></b>	<b><u>1.481.826</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	<u>742.000</u>	<u>4.654.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>742.000</u>	<u>4.654.000</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.116.000	0
	Selskabsskat	0	23.148
	Anden gæld	<u>486.296</u>	<u>555.366</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.602.296</u>	<u>578.514</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.344.296</u></b>	<b><u>5.232.514</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.101.843</u></b>	<b><u>6.714.340</u></b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2017	2016	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	16.038	49.148	
	<b>16.038</b>	<b>49.148</b>	
<b>2. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris 1. januar	5.952.384	4.840.214	
Tilgang i årets løb	0	1.112.170	
Afgang i årets løb	-4.848.634	0	
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.103.750</b>	<b>5.952.384</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar	-293.636	-214.265	
Årets af-/nedskrivninger	-60.653	-79.371	
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	305.078	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-49.211</b>	<b>-293.636</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.054.539</b>	<b>5.658.748</b>	
<b>3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>			
Kostpris 1. januar	80.000	80.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Fuglsangs Allé ApS, Ikast-Brande	100 %	89.326	-43.818
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital 1. januar	80.000	80.000	
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	1.401.826	1.449.879
Årets overførte overskud eller underskud	315.721	71.947
Tilskud til datterselskab	<u>-40.000</u>	<u>-120.000</u>
	<b><u>1.677.547</u></b>	<b><u>1.401.826</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.858.000	4.654.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.116.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>742.000</u></b>	<b><u>4.654.000</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 742 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.055 t.kr.

Af selskabets likvider har selskabet deponeret 1.408 t.kr til sikkerhed overfor 3. mand i forbindelse med salg af ejendomme.

### 8. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret skatteaktiv på 73 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.