

K-S Ejendomme ApS

**Tebstrup Skovvej 11
8660 Skanderborg**

CVR-nr. 33 95 97 10

Årsrapport for 2016

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 30/05 2017

John Bjerre Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

K-S Ejendomme ApS
Tebstrup Skovvej 11
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 33 95 97 10
Regnskabsperiode: 1. juli - 31. december
Stiftet: 7. oktober 2011
Hjemsted: Skanderborg

Direktion

John Bjerre Pedersen, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2016 for K-S 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 24. maj 2017

Direktion

John Bjerre Pedersen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i K-S Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K-S Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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.

Horsens, den 24. maj 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage udlejning af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til investeringsejendommen henvises til note 1.

Usædvanlige forhold

Selskabets regnskabsår er omlagt således regnskabsåret nu følger kalenderåret. Omlægningsperioden er 1. juli 2016 - 31. december 2016.

Nærværende årsrapport udgør således kun 6 måneder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 54.578, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 238.972.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K-S Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		85.056	127
Finansielle omkostninger	2	<u>(14.858)</u>	<u>(129)</u>
Resultat før skat		70.198	(2)
Skat af årets resultat	3	<u>(15.620)</u>	<u>(30)</u>
Årets resultat		<u>54.578</u>	<u>(32)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>54.578</u>	<u>(32)</u>
		<u>54.578</u>	<u>(32)</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	2.700.000	2.700
Materielle anlægsaktiver		<u>2.700.000</u>	<u>2.700</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.700.000</u>	<u>2.700</u>
Andre tilgodehavender		34.415	1
Periodeafgrænsningsposter		4.860	0
Tilgodehavender		<u>39.275</u>	<u>1</u>
Likvide beholdninger		<u>100.763</u>	<u>63</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>140.038</u>	<u>64</u>
Aktiver i alt		<u>2.840.038</u>	<u>2.764</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		<u>158.972</u>	<u>105</u>
Egenkapital	4	<u>238.972</u>	<u>185</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>47.975</u>	<u>48</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>47.975</u>	<u>48</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.125.473	2.167
Anden gæld		<u>94.580</u>	<u>92</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.220.053</u>	<u>2.259</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	93.732	93
Gæld til tilknyttede virksomheder		166.865	148
Selskabsskat		22.726	13
Anden gæld		<u>49.715</u>	<u>18</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>333.038</u>	<u>272</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.553.091</u>	<u>2.531</u>
Passiver i alt		<u>2.840.038</u>	<u>2.764</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	80.000	104.394	184.394
Årets resultat	0	54.578	54.578
Egenkapital 31. december 2016	80.000	158.972	238.972

Noter til årsrapporten

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	2.481.930
Kostpris 31. december 2016	2.481.930
Værdireguleringer 1. juli 2016	218.070
Værdireguleringer 31. december 2016	218.070
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	2.700.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Boligejendommens driftsresultat på 195 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10 - 20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 7,25 %, som er på niveau med det generelle afkastkrav for under middel placerede ældre boligejendomme i Horsens, ifølge gennemsnittet af Colliers Markedspuls for 3. kvartal 2016. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Afkastprocenten er fastsat til 7,25 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

Investeringssejendommen er således indregnet til en dagsværdi på $(100/7,25 = 14 \times 195 \text{ t.kr.} =) 2.700 \text{ t.kr.}$

	<u>2016</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.600	4
Andre finansielle omkostninger	12.258	125
	14.858	129

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	t.kr.
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	15.620	7
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>23</u>
	<u>15.620</u>	<u>30</u>

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2016</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2016</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.259.853	2.219.205	93.732	1.790.424
Anden gæld	<u>91.880</u>	<u>94.580</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.351.733</u>	<u>2.313.785</u>	<u>93.732</u>	<u>1.790.424</u>

6 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatningen med John Bjerre Invest ApS. Selskabet hæfter solidarisk for skatten af sambeskatningsindkomsten sammen med de øvrige selskaber.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.219, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 2.700. Herudover har selskabet udstedt ejerpantebrev på t.kr. 400, der giver pant i grunde og bygninger.