

**K-S Ejendomme ApS**

**Tebstrup Skovvej 11  
8660 Skanderborg**

**CVR-nr. 33 95 97 10**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 30/11 2016

---

John Bjerre Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	9
Balance pr. 30. juni 2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K-S Ejendomme ApS  
Tebstrup Skovvej 11  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 33 95 97 10  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 7. oktober 2011  
Hjemsted: Skanderborg

### Direktion

John Bjerre Pedersen, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016/17 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 28. november 2016

## Direktion

John Bjerre Pedersen  
direktør

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejerne i K-S Ejendomme ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K-S Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 28. november 2016

### **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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 32.281, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 184.394.

Årets resultat er påvirket af en række engangsomkostninger til blandt andet låneomlægning mv. på mere end 80 t.kr. Årets resultat anses på baggrund heraf for værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K-S Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har i året implementeret den nye årsregnskabslov med fuld effekt. Dette har ikke medført ændringer i resultat eller egenkapital for indeværende eller sidste regnskabsår. Dermed har implementeringen alene mindre betydning for klassifikationen af enkelte poster.

Den anvendte regnskabspraksis er således er uændret i forhold til tidligere 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

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 nettorealisationsværdi.

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 leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>125.939</b>	<b>21</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>218</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>125.939</b>	<b>239</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(128.600)</u>	<u>(78)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.661)</b>	<b>161</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(29.620)</u>	<u>(28)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(32.281)</u></b>	<b><u>133</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(32.281)</u>	<u>133</u>
		<b><u>(32.281)</u></b>	<b><u>133</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>2.700.000</u>	<u>2.700</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.700.000</b></u>	<u><b>2.700</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.700.000</b></u>	<u><b>2.700</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>942</u>	<u>27</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>942</b></u>	<u><b>27</b></u>
Likvide beholdninger		<u>63.042</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>63.984</b></u>	<u><b>27</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>2.763.984</b></u>	<u><b>2.727</b></u>

## Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		<u>104.394</u>	<u>136</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>184.394</b></u>	<u><b>216</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>47.975</u>	<u>25</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>47.975</b></u>	<u><b>25</b></u>
Banker		0	273
Gæld til realkreditinstitutter		2.166.925	1.840
Anden gæld		<u>91.880</u>	<u>62</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u><b>2.258.805</b></u>	<u><b>2.175</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	92.928	75
Banker		0	108
Gæld til tilknyttede virksomheder		147.792	0
Selskabsskat		13.201	6
Anden gæld		<u>18.889</u>	<u>122</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>272.810</b></u>	<u><b>311</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>2.531.615</b></u>	<u><b>2.486</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>2.763.984</b></u>	<u><b>2.727</b></u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	80.000	136.675	216.675
Årets resultat	0	(32.281)	(32.281)
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>104.394</b>	<b>184.394</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommen bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændring i den enkelte ejendoms forhold

I 2015/16 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,25 %. Dette er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Afkastkravet er på niveau med det af Colliers vejledende afkastkrav på 7,0 % for under middel beliggende ældre boligudlejningsejendomme i Horsens.

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.200	0
Andre finansielle omkostninger	<u>124.400</u>	<u>78</u>
	<b><u>128.600</u></b>	<b><u>78</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	7.106	3
Årets udskudte skat	<u>22.514</u>	<u>25</u>
	<b><u>29.620</u></b>	<b><u>28</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015	2.481.930
Kostpris 30. juni 2016	2.481.930
Værdireguleringer 1. juli 2015	218.070
Værdireguleringer 30. juni 2016	218.070
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>2.700.000</u></b>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. november 2015 udgør 2.100 t.kr.

### 5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2015	25.461	0
Hensat i året	22.514	25
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2016</b>	<b><u>47.975</u></b>	<b><u>25</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2015</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2016</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Banker	455.629	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.840.000	2.259.853	92.928	1.792.472
Anden gæld	<u>61.800</u>	<u>91.880</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.357.429</u></b>	<b><u>2.351.733</u></b>	<b><u>92.928</u></b>	<b><u>1.792.472</u></b>

### 8 Eventualposter m.v.

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

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.260, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 2.700. Herudover har selskabet udstedt ejerpantebrev på t.kr. 400, der giver pant i grunde og bygninger.

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

John Bjerre Invest ApS  
Henrik Bjerre Puggaard