



**KS Bolig ApS  
Gl. Århusvej 405  
8800 Viborg**

**CVR-nummer: 33 96 28 51**

**ÅRSRAPPORT  
2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den / 2017

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
---------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for KS Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 4. maj 2017

### **Direktion**

Klaus Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i KS Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KS Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 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.

Aarhus N, den 4. maj 2017

ECO Revision ApS

CVR-nr.: 35891986

Kurt Hundebøll  
Registreret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	KS Bolig ApS Gl. Århusvej 405 8800 Viborg
	CVR-nr.: 33 96 28 51 Stiftet: 10. oktober 2011 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Klaus Sørensen
<b>Revisor</b>	ECO Revision ApS Agro Food Park 13 8200 Aarhus N
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets formål er at opkøbe grunde og bygninger med henblik på udlejning og/eller videresalg.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for KS Bolig ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld i fremmed valuta.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skat af årets resultat**

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

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

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

## 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

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



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>46.262</b>	<b>-33.937</b>
Værdiregulering ejendomme .....	470.000	172.553
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>516.262</b>	<b>138.616</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	24
Andre finansielle omkostninger.....	-158.275	-143.896
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>357.987</b>	<b>-5.256</b>
1 Skat af årets resultat.....	-78.757	8.702
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>279.230</b>	<b>3.446</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	279.230	3.446
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>279.230</b>	<b>3.446</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**AKTIVER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Grunde og bygninger .....	4.100.000	3.430.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.100.000</b>	<b>3.430.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.100.000</b>	<b>3.430.000</b>
Udskudt skatteaktiv .....	125.422	100.779
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>125.422</b>	<b>100.779</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>38.047</b>	<b>28.241</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>163.469</b>	<b>129.020</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.263.469</b>	<b>3.559.020</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**PASSIVER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat.....	278.490	-740
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>358.490</b>	<b>79.260</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	180.400	77.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>180.400</b>	<b>77.000</b>
Prioritetsgæld.....	1.903.023	1.969.379
Deposita .....	48.000	48.000
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.951.023</b>	<b>2.017.379</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	60.800	53.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	49.530	174.390
Anden gæld.....	10.000	40.598
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.653.226	1.116.893
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.773.556</b>	<b>1.385.381</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.724.579</b>	<b>3.402.760</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.263.469</b>	<b>3.559.020</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2016	2015
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets ændring udskudt skat .....	-24.643	-85.702
Årets ændring udskudt skat, investeringsaktiver og gæld .....	103.400	77.000
	<b>78.757</b>	<b>-8.702</b>
	<b>78.757</b>	<b>-8.702</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	-740	279.230	278.490
	<b>79.260</b>	<b>279.230</b>	<b>358.490</b>
	<b>79.260</b>	<b>279.230</b>	<b>358.490</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.022.881	1.963.823	60.800	1.652.000
Deposita .....	48.000	48.000	0	0
	<b>2.070.881</b>	<b>2.011.823</b>	<b>60.800</b>	<b>1.652.000</b>
	<b>2.070.881</b>	<b>2.011.823</b>	<b>60.800</b>	<b>1.652.000</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der afgivet pant i ejendom.