



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

CVR-nummer: 33 96 28 51

**ÅRSRAPPORT
2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2016

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Noter 11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16. juni 2016

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 2015 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 16. juni 2016

ECO Revision ApS

CVR-nr.: 35891986

Kurt Hundebøll
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

KS Bolig ApS
Gl. Århusvej 405
8800 Viborg

CVR-nr.: 33 96 28 51
Stiftet: 10. oktober 2011
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Klaus Sørensen

Revisor

ECO Revision ApS
Agro Food Park 13
8200 Aarhus N

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opkøbe grunde og bygninger med henblik på udlejning og/eller videresalg.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KS Bolig ApS for 2015 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	-33.937	22.665
Værdiregulering ejendomme	172.553	167.211
DRIFTSRESULTAT	138.616	189.876
Andre finansielle indtægter	24	315
Nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver	0	14.468
Andre finansielle omkostninger.....	-143.896	-89.330
RESULTAT FØR SKAT	-5.256	115.329
1 Skat af årets resultat.....	8.702	15.077
ÅRETS RESULTAT	3.446	130.406
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige reserver	0	138.419
Overført resultat.....	3.446	-8.013
DISPONERET I ALT	3.446	130.406

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
2 Grunde og bygninger	3.430.000	3.050.000
Materielle anlægsaktiver	3.430.000	3.050.000
ANLÆGSAKTIVER	3.430.000	3.050.000
Udskudt skatteaktiv	100.779	15.077
Tilgodehavender	100.779	15.077
Likvide beholdninger	28.241	66.304
OMSÆTNINGSAKTIVER	129.020	81.381
AKTIVER	3.559.020	3.131.381

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiviteter	0	138.419
Overført resultat.....	-740	-142.605
3 EGENKAPITAL.....	79.260	75.814
Hensættelse til udskudt skat	77.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	77.000	0
Prioritetsgæld.....	1.969.379	2.041.979
Deposita	48.000	27.000
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.017.379	2.068.979
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	53.500	52.258
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	174.388	12.902
Anden gæld.....	35.100	51.539
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.116.893	869.889
Kortfristede gældsforpligtelser	1.385.381	986.588
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.402.760	3.055.567
PASSIVER	3.559.020	3.131.381
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014
1 Skat af årets resultat		
Årets ændring udskudt skat	-85.702	0
Årets ændring udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	77.000	0
Regulering skat tidligere år.....	0	-15.077
	-8.702	-15.077
	-8.702	-15.077
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		2.853.810
Tilgang i årets løb		226.190
Afgang i årets løb		0
		3.080.000
Kostpris 31. december 2015		3.080.000
Opskrivninger, primo.....		196.190
Årets opskrivninger		153.810
		350.000
Opskrivninger 31. december 2015		350.000
Af-/nedskrivninger, primo		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		0
		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		3.430.000

NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	80.000	0	0	80.000
Reserve for opskrivninger.....	138.419	-138.419	0	0
Overført resultat	-4.186	0	3.446	-740
	214.233	-138.419	3.446	79.260
	214.233	-138.419	3.446	79.260

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.075.493	2.022.879	53.500	1.745.232
Deposita	27.000	48.000	0	0
	2.102.493	2.070.879	53.500	1.745.232
	2.102.493	2.070.879	53.500	1.745.232

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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