

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



Erhvervsstyrelsen

K.S. VVS Ejendomme ApS

Baldersbækvej 36, 2635 Ishøj

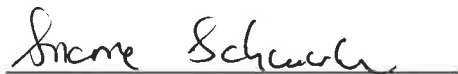
CVR-nr. 34 60 12 91

Årsrapport for 1/7 2016 - 30/6 2017

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den ²³ / 11 2017



Dirigent

Snorre Schwartz

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktivitet er at drive udlejningsejendom.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændring i virksomhedens opstilling af regnskabet. Ændringerne sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

Sambeskatningsbidrag til moderselskaber var tidligere indregnet i mellemværender. Nu indregnes det i særskilt linje under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Der er i 2016/17 ikke sket væsentlige ændring i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et utilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for K.S. VVS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

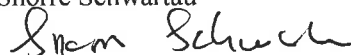
Ishøj, den 23. november 2017

Direktion

Keld Sørensen



Snorre Schwartzau



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i K.S. VVS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.S. VVS Ejendomme ApS for 2016/17 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 etiske 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.

Rødovre, den 23. november 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22 % excl. tillæg. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet K.S. VVS Holding ApS.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelseskost med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år til en scrapværdi på kr. 0.

Ejendom afskrives lineært over 50 år til en scrapværdi på 50%.

Inventaranskaffelser under kr. 13.200 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes med fradrag af hensættelse til tabrisici, opgjort på grundlag af en individuel måling af tilgodehavenderne.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1/7 2016 - 30/6 2017

| Note | | 2016/2017 | 2015/2016 |
|------|-----------------------------------|----------------------|------------------------|
| | | kr. | kr. |
| | Indtægter | | |
| | Bruttofortjeneste | 135.480 | 18.273 |
| | Omkostninger | | |
| 1 | Personaleudgifter | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | Resultat før afskrivninger | 135.480 | 18.273 |
| 2 | Afskrivninger | <u>-44.471</u> | <u>-41.142</u> |
| | Resultat før finansiering | 91.009 | -22.869 |
| | Renteindtægter | 0 | 0 |
| | Renteudgifter, koncern | -12.666 | -90.696 |
| | Renteudgifter | <u>-60.578</u> | <u>-67.627</u> |
| | Resultat før skat | 17.765 | -181.192 |
| 3 | Beregnete skatter | <u>-3.908</u> | <u>39.722</u> |
| | Årets resultat | <u><u>13.857</u></u> | <u><u>-141.470</u></u> |
| | Resultatdisponering | | |
| | Udbytte | 0 | 0 |
| | Overført til næste år | <u>13.857</u> | <u>-141.470</u> |
| | | <u><u>13.857</u></u> | <u><u>-141.470</u></u> |

Balance pr. 30/6 2017

| Note | | 30/6 2017 | 30/6 2016 |
|------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | AKTIVER | kr. | kr. |
| | Driftsmidler og inventar | 21.640 | 0 |
| | Ejendom | <u>3.998.108</u> | <u>4.039.250</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.019.748</u> | <u>4.039.250</u> |
| 4 | Anlægsaktiver i alt | <u>4.019.748</u> | <u>4.039.250</u> |
| | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 7.421 | 50.411 |
| | Andre tilgodehavender | <u>12.077</u> | <u>9.529</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>19.498</u> | <u>59.940</u> |
| | Likvide beholdninger i alt | <u>28.245</u> | <u>40.617</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>47.743</u> | <u>100.557</u> |
| | Aktiver i alt | <u>4.067.491</u> | <u>4.139.807</u> |

Balance pr. 30/6 2017

| Note | | 30/6 2017 | 30/6 2016 |
|------|--|------------------|------------------|
| | PASSIVER | kr. | kr. |
| | Selskabskapital | 81.000 | 80.000 |
| | Overført til næste år | 1.239.067 | -273.790 |
| | Afsat udbytte | 0 | 0 |
| 5 | Egenkapital i alt | <u>1.320.067</u> | <u>-193.790</u> |
| 3 | Udskudt skat | 26.889 | 15.560 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>26.889</u> | <u>15.560</u> |
| | Prioritetsgæld | 1.514.859 | 2.549.319 |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.514.859</u> | <u>2.549.319</u> |
| 6 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 87.595 | 68.400 |
| | Kreditorer | 17.910 | 1.421 |
| | Mellemregning med moderselskab | 993.971 | 1.602.297 |
| | Anden gæld | 106.200 | 96.600 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.205.676</u> | <u>1.768.718</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>2.720.535</u> | <u>4.318.037</u> |
| | Passiver i alt | <u>4.067.491</u> | <u>4.139.807</u> |
| 7 | Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v. | | |

Noter

| | 2016/2017 | 2015/2016 |
|---|---------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleudgifter | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 Afskrivninger | | |
| Ejendomme | 41.142 | 41.142 |
| Driftsmidler og inventar | <u>3.329</u> | <u>0</u> |
| | <u>44.471</u> | <u>41.142</u> |
| 3 Beregnede skatter | | |
| Beregnet selskabsskat | -7.421 | -50.411 |
| Regulering, udskudt skat | <u>11.329</u> | <u>10.689</u> |
| | <u>3.908</u> | <u>-39.722</u> |
| Den samlede udskudte skat andrager | <u>26.889</u> | <u>15.560</u> |

4 Anlægsaktiver

| | Driftsmidler og inventar | Materielle anlægsaktiver Ejendom |
|---|-----------------------------|--|
| Anskaffelsessum pr. 1/7 2016 | 0 | 4.114.202 |
| Tilgang | 24.969 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum pr. 30/6 2017 | 24.969 | 4.114.202 |
| Afskrivninger pr. 1/7 2016 | 0 | 74.952 |
| Afskrivninger i året | 3.329 | 41.142 |
| Afskrivninger vedrørende årets afgang | 0 | 0 |
| Afskrivninger pr. 30/6 2017 | 3.329 | 116.094 |
| Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2016 | 0 | 0 |
| Op- og nedskrivninger i året | 0 | 0 |
| Afskrivninger pr. 30/6 2017 | 0 | 0 |
| Bogført værdi pr. 30/6 2017 | 21.640 | 3.998.108 |
| Baldersbækvej 36, Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2016 kr. 2.700.000 | | |
| Skjulhøj Allé 33, Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2016 kr. 459.300 | | |

5 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Udbytte | I alt |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------|------------------|
| Egenkapital pr. 1/7 2016 | 80.000 | -273.790 | 0 | -193.790 |
| Kapitalforhøjelse | 1.000 | 1.499.000 | 0 | 1.500.000 |
| Årets resultat | 0 | 13.857 | 0 | 13.857 |
| Egenkapital pr. 30/6 2017 | 81.000 | 1.239.067 | 0 | 1.320.067 |

| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | <u>Afdrag 16/17</u> | <u>Restgæld</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|----------|--|---------------------|------------------|--------------------------------|
| | Nordea banklån | <u>87.595</u> | <u>1.602.454</u> | <u>1.164.479</u> |
| | | <u>87.595</u> | <u>1.602.454</u> | <u>1.164.479</u> |

7 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed med kr. 2.617.000 for gæld til banker og realkreditinstitutter.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover dem som fremgår af årsrapporten.