

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))



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

K.S. VVS Ejendomme ApS

Baldersbækvej 36, 2635 Ishøj

CVR-nr. 34 60 12 91

Årsrapport for 1/7 2018 - 30/6 2019

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 8/11 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Snorre Schwartz", written over a horizontal line.

Dirigent

Snorre Schwartz

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive udlejningsejendom.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i 2018/19 ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 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

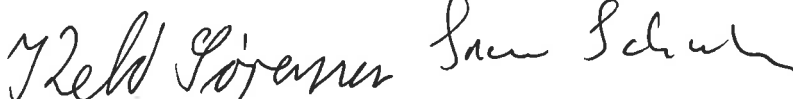
Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Ishøj, den 8. november 2019

Direktion

Keld Sørensen

Snorre Schwartz



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 2018/19 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 8. november 2019

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl

registreret revisor

mnc35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

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 omkostninger 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22 % ekskl. tillæg. Selskabet udtræder af sambeskatning med K.S. VVS Holding ApS pr. 28/11 2018.

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 anskaffelsessværdi 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. 13.800 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ikke henlagt til særlige reserver.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse for 1/7 2018 - 30/6 2019

Note		2018/2019	2017/2018
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	289.376	277.496
	Omkostninger		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-52.553	-49.725
	Resultat før finansiering	<u>236.823</u>	<u>227.771</u>
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter, koncern	-1.859	-10.993
	Renteudgifter	-16.846	-20.265
	Resultat før skat	<u>218.118</u>	<u>196.513</u>
3	Beregnete skatter	-47.985	-43.233
	Årets resultat	<u><u>170.133</u></u>	<u><u>153.280</u></u>
	Resultatdisponering		
	Udbytte	0	0
	Overført til næste år	<u>170.133</u>	<u>153.280</u>
		<u><u>170.133</u></u>	<u><u>153.280</u></u>

Balance pr. 30/6 2019

Note		30/6 2019	30/6 2018
	AKTIVER	kr.	kr.
	Driftsmidler og inventar	11.652	16.646
	Ejendom	<u>4.547.488</u>	<u>4.312.283</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.559.140</u>	<u>4.328.929</u>
4	Anlægsaktiver i alt	<u>4.559.140</u>	<u>4.328.929</u>
	Andre tilgodehavender	<u>50.036</u>	<u>73.880</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>50.036</u>	<u>73.880</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>82.948</u>	<u>142.206</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>132.984</u>	<u>216.086</u>
	Aktiver i alt	<u>4.692.124</u>	<u>4.545.015</u>

Balance pr. 30/6 2019

Note		30/6 2019	30/6 2018
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	82.000	81.000
	Overført til næste år	2.761.480	1.392.347
	Afsat udbytte	0	0
5	Egenkapital i alt	<u>2.843.480</u>	<u>1.473.347</u>
3	Udskudt skat	100.414	61.965
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>100.414</u>	<u>61.965</u>
	Prioritetsgæld	1.337.271	1.427.220
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.337.271</u>	<u>1.427.220</u>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	88.783	87.617
	Kreditorer	2.472	155.180
	Gæld tilknyttede selskaber	187.768	1.223.129
	Selskabsskat	2.926	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	6.610	8.157
	Periodeafgrænsningsposter, forpligtelser	13.800	0
	Anden gæld	108.600	108.400
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>410.959</u>	<u>1.582.483</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.748.230</u>	<u>3.009.703</u>
	Passiver i alt	<u>4.692.124</u>	<u>4.545.015</u>
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2018/2019	2017/2018
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Afskrivninger		
Ejendomme	47.559	44.731
Driftsmidler og inventar	<u>4.994</u>	<u>4.994</u>
	<u>52.553</u>	<u>49.725</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat, udenfor sambeskatning	2.926	0
Beregnet selskabsskat, i sambeskatning	6.610	8.157
Regulering, udskudt skat	<u>38.449</u>	<u>35.076</u>
	<u>47.985</u>	<u>43.233</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>100.414</u>	<u>61.965</u>

4 Anlægsaktiver, materielle

	<u>Driftsmidler og inventar</u>	<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/7 2018	24.969	4.473.108
Tilgang	0	282.764
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 30/6 2019	<u>24.969</u>	<u>4.755.872</u>
Afskrivninger pr. 1/7 2018	8.323	160.825
Afskrivninger i året	4.994	47.559
Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 30/6 2019	<u>13.317</u>	<u>208.384</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2018	0	0
Op- og nedskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 30/6 2019	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 30/6 2019	<u>11.652</u>	<u>4.547.488</u>
Baldersbækvej 36, Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2018 kr. 2.700.000		
Skjulhøj Allé 33, Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2018 kr. 459.300		

5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/7 2018	81.000	1.392.347	0	1.473.347
Kapitalforhøjelse	1.000	1.199.000	0	1.200.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>170.133</u>	<u>0</u>	<u>170.133</u>
Egenkapital pr. 30/6 2019	<u>82.000</u>	<u>2.761.480</u>	<u>0</u>	<u>2.843.480</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag 18/19</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Nordea banklån	<u>88.783</u>	<u>1.426.054</u>	<u>982.139</u>
	<u>88.783</u>	<u>1.426.054</u>	<u>982.139</u>

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet udtræder af sambeskatning med K.S. VVS Holding ApS pr. 28/11 2018.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed til følgende:

Realkreditpantebrev til Nordea Kredit Realk. A/S	kr.	1.755.000
--	-----	-----------

Der er angivet følgende ejerpantebreve:

K.S. VVS Ejendomme ApS	kr.	500.000
------------------------	-----	---------

K.S. VVS Ejendomme ApS	kr.	<u>650.000</u>
------------------------	-----	----------------

	kr.	<u>1.150.000</u>
--	-----	------------------

Derudover er der afgiftspantebreve til følgende, hvortil ingen gæld er tilknyttet.

Afgiftspantebrev til DLR Kredit A/S	kr.	862.000
-------------------------------------	-----	---------

Afgiftspantebrev til Nordea Kredit Realk. A/S	kr.	<u>411.000</u>
---	-----	----------------

	kr.	<u>1.273.000</u>
--	-----	------------------

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

