

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. 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 2015 - 30/6 2016

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 30/11 2016

Dirigent

Keld Sørensen

Hjemstedskommune: Ishøj

Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejningsejendom og efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Økonomisk udvikling

Resultatet er, efter ledelsens opfattelse, som forventet. Der henvises til årsrapporten herom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Forventet udvikling

Der forventes en positiv udvikling i de kommende år, i forbindelse med udlejning af ejendomme, hvorved selskabets kapital kan reetableres.

Der forventes at ske gældskonvertering i regnskabsåret 2017, hvorved kapitalen reetableres.

Gældskonverteringen forventes vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling.

Der henvises desuden til årsrapportens note 9, hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at fortsætte driften.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 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 14. november 2016

Direktion

Keld Sørensen

Snorre Schwartzau

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

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

Vi har opstillet årsregnskabet for K.S. VVS Ejendomme ApS for 2015/16 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 14. november 2016

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. 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

Indtægtskriterium

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

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22 %. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Inventaranskaffelser under kr. 12.900 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse for 1/7 2015 - 30/6 2016

Note		2015/2016	2014/2015
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	44.279	102.004
	Omkostninger		
1	Andre eksterne udgifter	-26.006	-14.300
2	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	<u>18.273</u>	<u>87.704</u>
3	Afskrivninger	<u>-41.142</u>	<u>-11.428</u>
	Resultat før finansiering	<u>-22.869</u>	<u>76.276</u>
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter, koncern	-90.696	-16.046
	Renteudgifter	<u>-67.627</u>	<u>-60.223</u>
	Resultat før skat	<u>-181.192</u>	<u>7</u>
4	Beregnede skatter	<u>39.722</u>	<u>331</u>
	Årets resultat	<u><u>-141.470</u></u>	<u><u>338</u></u>
	Resultatdisponering		
	Udbytte	0	0
	Overført til næste år	<u>-141.470</u>	<u>338</u>
		<u><u>-141.470</u></u>	<u><u>338</u></u>

Balance pr. 30/6 2016

Note		30/6 2016	30/6 2015
	AKTIVER	kr.	kr.
	Ejendom	<u>4.039.250</u>	<u>1.109.017</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.039.250</u>	<u>1.109.017</u>
5	Anlægsaktiver i alt	<u>4.039.250</u>	<u>1.109.017</u>
	Andre tilgodehavender	<u>9.529</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.529</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>40.617</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>50.146</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>4.089.396</u>	<u>1.109.017</u>

Balance pr. 30/6 2016

Note		30/6 2016	30/6 2015
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført til næste år	-273.790	-132.320
	Afsat udbytte	0	0
6	Egenkapital i alt	<u>-193.790</u>	<u>-52.320</u>
4	Udskudt skat	15.560	4.871
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>15.560</u>	<u>4.871</u>
	Prioritetsgæld	2.549.319	924.575
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.549.319</u>	<u>924.575</u>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	68.400	47.000
	Kreditorer	1.421	0
	Gæld pengeinstitut	0	24.459
	Mellemregning med moderselskab	1.551.886	136.482
	Anden gæld	96.600	23.950
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.718.307</u>	<u>231.891</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.267.626</u>	<u>1.156.466</u>
	Passiver i alt	<u>4.089.396</u>	<u>1.109.017</u>
8	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		
9	Going concern og finansielle risici		

Noter

	2015/2016	2014/2015
	kr.	kr.
1 Andre eksterne udgifter		
Salgsomkostninger	0	0
Administrationsomkostninger	26.006	14.300
	<u>26.006</u>	<u>14.300</u>
2 Personaleudgifter		
Gager og lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Andre personaleomkostninger	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Afskrivninger		
Ejendomme	41.142	11.428
	<u>41.142</u>	<u>11.428</u>
4 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-50.411	1.261
Regulering, udskudt skat	10.689	-1.592
	<u>-39.722</u>	<u>-331</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>15.560</u>	<u>4.871</u>

5 Anlægsaktiver

	<u>Materielle anlægsaktiver</u>
	<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/7 2015	1.142.827
Tilgang	2.971.375
Afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 30/6 2016	<u>4.114.202</u>
Afskrivninger pr. 1/7 2015	33.810
Afskrivninger i året	41.142
Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 30/6 2016	<u>74.952</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2015	0
Op- og nedskrivninger i året	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 30/6 2016	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 30/6 2016	<u>4.039.250</u>
Baldersbækvej 36, Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2015 kr. 1.850.000	
Skjulhøj Allé 33, Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2015 kr. 459.300	

6 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/7 2015	80.000	-132.320	0	-52.320
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-141.470</u>	<u>0</u>	<u>-141.470</u>
Egenkapital pr. 30/6 2016	<u>80.000</u>	<u>-273.790</u>	<u>0</u>	<u>-193.790</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser	<u>Afdrag 15/16</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Nordea Kredit - Variabel rente	20.700	332.348	228.848
Nordea banklån	26.000	595.321	567.000
Nordea banklån	<u>21.700</u>	<u>1.690.049</u>	<u>1.581.549</u>
	<u>68.400</u>	<u>2.617.718</u>	<u>2.377.397</u>

8 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

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

Selskabet ejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til banker og realkreditinstitutter.

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

9 Going concern og finansielle risici

Med den nuværende aktivitet vurderer ledelsen, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt.

Der forventes at ske gældskonvertering i 2017, hvorved kapitalen reetableres.

Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsrapporten ud fra en forudsætning om fortsat drift.