

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 2017 - 30/6 2018

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 15/11 2018

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 2017/18 ikke sket væsentlige ændring i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

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

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 15. november 2018

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 2017/18 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 15. november 2018

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl

registreret revisor

mne35884

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 og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22 % ekskl. 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. 13.500 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 2017 - 30/6 2018

Note		2017/2018	2016/2017
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	277.496	135.480
	Omkostninger		
1	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	277.496	135.480
2	Afskrivninger	<u>-49.725</u>	<u>-44.471</u>
	Resultat før finansiering	227.771	91.009
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter, koncern	-10.993	-12.666
	Renteudgifter	<u>-20.265</u>	<u>-60.578</u>
	Resultat før skat	196.513	17.765
3	Beregnete skatter	<u>-43.233</u>	<u>-3.908</u>
	Årets resultat	<u>153.280</u>	<u>13.857</u>
	Resultatdisponering		
	Udbytte	0	0
	Overført til næste år	<u>153.280</u>	<u>13.857</u>
		<u>153.280</u>	<u>13.857</u>

Balance pr. 30/6 2018

Note		30/6 2018	30/6 2017
	AKTIVER	kr.	kr.
	Driftsmidler og inventar	16.646	21.640
	Ejendom	<u>4.312.283</u>	<u>3.998.108</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.328.929</u>	<u>4.019.748</u>
4	Anlægsaktiver i alt	<u>4.328.929</u>	<u>4.019.748</u>
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	7.421
	Andre tilgodehavender	<u>73.880</u>	<u>12.077</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>73.880</u>	<u>19.498</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>142.206</u>	<u>28.245</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>216.086</u>	<u>47.743</u>
	Aktiver i alt	<u>4.545.015</u>	<u>4.067.491</u>

Balance pr. 30/6 2018

Note		30/6 2018	30/6 2017
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	81.000	81.000
	Overført til næste år	1.392.347	1.239.067
	Afsat udbytte	0	0
5	Egenkapital i alt	<u>1.473.347</u>	<u>1.320.067</u>
3	Udskudt skat	61.965	26.889
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>61.965</u>	<u>26.889</u>
	Prioritetsgæld	1.427.220	1.514.859
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.427.220</u>	<u>1.514.859</u>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	87.617	87.595
	Kreditorer	155.180	17.910
	Gæld tilknyttede selskaber	1.223.129	993.971
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	8.157	0
	Anden gæld	108.400	106.200
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.582.483</u>	<u>1.205.676</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.009.703</u>	<u>2.720.535</u>
	Passiver i alt	<u>4.545.015</u>	<u>4.067.491</u>
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2017/2018	2016/2017
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Afskrivninger		
Ejendomme	44.731	41.142
Driftsmidler og inventar	<u>4.994</u>	<u>3.329</u>
	<u>49.725</u>	<u>44.471</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	8.157	-7.421
Regulering, udskudt skat	<u>35.076</u>	<u>11.329</u>
	<u>43.233</u>	<u>3.908</u>
 Den samlede udskudte skat andrager	<u>61.965</u>	<u>26.889</u>

4 Anlægsaktiver, materielle

	<u>Driftsmidler og inventar</u>	<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/7 2017	24.969	4.114.202
Tilgang	0	358.906
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 30/6 2018	<u>24.969</u>	<u>4.473.108</u>
Afskrivninger pr. 1/7 2017	3.329	116.094
Afskrivninger i året	4.994	44.731
Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 30/6 2018	<u>8.323</u>	<u>160.825</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2017	0	0
Op- og nedskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 30/6 2018	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 30/6 2018	<u>16.646</u>	<u>4.312.283</u>

Baldersbækvej 36, Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2017 kr. 2.700.000

Skjulhøj Allé 33, Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2017 kr. 459.300

5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/7 2017	81.000	1.239.067	0	1.320.067
Årets resultat	<u>0</u>	<u>153.280</u>	<u>0</u>	<u>153.280</u>
Egenkapital pr. 30/6 2018	<u>81.000</u>	<u>1.392.347</u>	<u>0</u>	<u>1.473.347</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag 18/19</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Nordea banklån	<u>87.617</u>	<u>1.514.837</u>	<u>1.076.752</u>
	<u>87.617</u>	<u>1.514.837</u>	<u>1.076.752</u>

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med K.S. VVS Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed til følgende:

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

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.