

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



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

# K.S. VVS Ejendomme ApS

Baldersbækvej 36, 2635 Ishøj

CVR-nr. 34 60 12 91

## Årsrapport for 1/7 2020 - 30/6 2021

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 29/11 2021

---

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 2020/21 ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatet er påvirket af, at selskabet har realiseret avance ved salg af ejendom, der udgør kr. 148.124, som indgår i bruttofortjenesten.

## Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 29. november 2021

### **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 2020/21 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.

Rødovre, den 29. november 2021

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 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 driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

#### **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.

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 anskaffelsesværdi 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%.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen 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 statusdagens kurs.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for 1/7 2020 - 30/6 2021

Note		2020/2021	2019/2020
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	410.480	308.998
	<b>Omkostninger</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-41.575	-52.553
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>368.905</u>	<u>256.445</u>
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter, koncern	-1.962	-1.878
	Renteudgifter	-20.106	-15.171
	<b>Resultat før skat</b>	<u>346.837</u>	<u>239.396</u>
3	Beregnete skatter	-58.700	-52.690
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>288.137</u></u>	<u><u>186.706</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Udbytte	1.500.000	0
	Overført til næste år	-1.211.863	186.706
		<u><u>288.137</u></u>	<u><u>186.706</u></u>

**Balance pr. 30/6 2021**

Note		30/6 2021	30/6 2020
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Driftsmidler og inventar	1.664	6.658
	Ejendom	<u>3.456.502</u>	<u>4.499.929</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.458.166</u>	<u>4.506.587</u>
4	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.458.166</u>	<u>4.506.587</u>
	Andre tilgodehavender	<u>2.807</u>	<u>2.780</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>2.807</u>	<u>2.780</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>1.608.382</u>	<u>339.829</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.611.189</u>	<u>342.609</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>5.069.355</u></u>	<u><u>4.849.196</u></u>

## Balance pr. 30/6 2021

Note	30/6 2021	30/6 2020
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	82.000	82.000
	1.736.323	2.948.186
	1.500.000	0
	<u>3.318.323</u>	<u>3.030.186</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	
3	127.676	112.866
	<u>127.676</u>	<u>112.866</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	
	1.160.630	1.247.308
5	<u>1.160.630</u>	<u>1.247.308</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
5	88.025	89.373
	0	13.842
	200.445	198.483
	43.890	40.238
	130.366	116.900
	<u>462.726</u>	<u>458.836</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
	1.623.356	1.706.144
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>5.069.355</u>	<u>4.849.196</u>
	<b>Passiver i alt</b>	
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>	



## Noter

	2020/2021	2019/2020
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Ejendomme	36.581	47.559
Driftsmidler og inventar	<u>4.994</u>	<u>4.994</u>
	<u>41.575</u>	<u>52.553</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	43.890	40.238
Regulering, udskudt skat	<u>14.810</u>	<u>12.452</u>
	<u>58.700</u>	<u>52.690</u>
 Den samlede udskudte skat andrager	 <u>127.676</u>	 <u>112.866</u>

#### 4 Anlægsaktiver, materielle

	Driftsmidler og inventar	Ejendom
Anskaffelsessum pr. 1/7 2020	24.969	4.755.872
Tilgang	0	45.030
Afgang	0	-1.142.826
<b>Anskaffelsessum pr. 30/6 2021</b>	<b>24.969</b>	<b>3.658.076</b>
Afskrivninger pr. 1/7 2020	18.311	255.943
Afskrivninger i året	4.994	36.581
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	-90.950
<b>Afskrivninger pr. 30/6 2021</b>	<b>23.305</b>	<b>201.574</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2020	0	0
Op- og nedskrivninger i året	0	0
<b>Afskrivninger pr. 30/6 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi pr. 30/6 2021</b>	<b>1.664</b>	<b>3.456.502</b>

Baldersbækvej 36, Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2020 kr. 2.700.000  
Skjulhøj Allé 33 er solgt ultimo 2020.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag 21/22	Restgæld	Restgæld efter 5 år
Nordea banklån	88.025	1.248.655	808.530
	<b>88.025</b>	<b>1.248.655</b>	<b>808.530</b>

## 6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed til følgende:

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

Der er angivet følgende ejerpantebreve:

K.S. VVS Ejendomme ApS	kr.	<u>500.000</u>
------------------------	-----	----------------

	kr.	<u>500.000</u>
--	-----	----------------

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

Afgiftspantebrev til DLR Kredit A/S	kr.	<u>862.000</u>
-------------------------------------	-----	----------------

	kr.	<u>862.000</u>
--	-----	----------------

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Keld Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-789528788267

IP: 85.218.xxx.xxx

2021-11-29 10:05:49 UTC

NEM ID 

## Snorre Schwartzau

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-511154992080

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-11-29 10:36:11 UTC

NEM ID 

## Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-528371923109

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-11-29 11:29:28 UTC

NEM ID 

## Snorre Schwartzau

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-511154992080

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-11-29 11:31:34 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MET83-J476F-J544B-E7LH3-QIVCE-YSWEQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>