

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2016, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.

---

Dirigent  
Knud Erik Sørensen

**KS Byg & Ejendomme ApS**  
**Azaleavænge 3**  
**4600 Køge**

**Årsrapport**  
**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Regnskabsår nr. 3  
CVR-nr. 35 25 27 62

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Ledelsesberetning	side 4
Anvendt regskabspraksis	side 5 - 7
Resultatopgørelse 1. juli 2015 til 30. juni 2016	side 8
Balance pr. 30. juni 2016	side 9 - 10
Noter	side 11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KS Byg & Ejendomme ApS  
Azaleavænge 3  
4600 Køge

CVR-nr.: 35 25 27 62  
Stiftet: 30. maj 2013  
Hjemsted: Køge  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

### Direktion

Knud Erik Sørensen

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016 for KS Byg & Ejendomme ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 28. november 2016

Direktion:

---

Knud Erik Sørensen

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af at opkøbe, udvikle og videresælge ejendomme både for egen og fremmed regning samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i regnskabsåret 2015/2016**

Årets resultat udgør kr. 8.946,-.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 278.405,- og en egenkapital på kr. 89.397,-.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016/2017**

Det forventes at selskabet vil generere overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KS Byg & Ejendomme ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, som tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 22%.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Den anvendte målemetode til opgørelse af dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Debitorerne måles til kostpris. Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted til nettorealiseringsværdi.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



**Resultatopgørelse for perioden 1. juli til 30. juni**

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>19.898</b>	<b>20.160</b>	
Finansielle omkostninger	<u>-10.952</u>	<u>-8.798</u>	
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>8.946</b>	<b>11.362</b>	
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-344</u>	1
<b>Årets resultat</b>	<b><u>8.946</u></b>	<b><u>11.018</u></b>	
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	<u>8.946</u>	<u>11.018</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>8.946</u></b>	<b><u>11.018</u></b>	

**Balance pr. 30. juni****Aktiver**

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	<u>175.703</u>	<u>175.703</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>175.703</b></u>	<u><b>175.703</b></u>	
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>175.703</b></u>	<u><b>175.703</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>86.713</u>	<u>0</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>86.713</b></u>	<u><b>0</b></u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>15.989</b></u>	<u><b>14.400</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>102.702</b></u>	<u><b>14.400</b></u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u><b>278.405</b></u></u>	<u><u><b>190.103</b></u></u>	

**Balance pr. 30. juni****Passiver**

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	
I alt	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	
<b>Overført resultat</b>			
Overført fra tidligere år	451	-10.566	
Årets resultat	<u>8.946</u>	<u>11.018</u>	
I alt	<u>9.397</u>	<u>452</u>	
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>89.397</b></u>	<u><b>80.452</b></u>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Skyldig selskabsskat	<u>0</u>	<u>344</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>344</b></u>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.215	11.737	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	173.449	97.570	
Skyldig selskabsskat	<u>344</u>	<u>0</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>189.008</b></u>	<u><b>109.307</b></u>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>189.008</b></u>	<u><b>109.651</b></u>	
<b>Passiver i alt</b>	<u><u><b>278.405</b></u></u>	<u><u><b>190.103</b></u></u>	

**Noter**

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af skattepligtig indkomst	<u>0</u>	<u>344</u>
<b>Årets skat</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>344</u></u>