

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

**Årsrapport**  
**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

(CVR-nr. 35 25 27 62)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. november 2019

---

Knud Erik Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Ledelsesberetning	side 4
Anvendt regnskabspraksis	side 5 - 7
Resultatopgørelse 1. juli 2018 til 30. juni 2019	side 8
Balance pr. 30. juni 2019	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 2018 til 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 23. november 2019

Direktion:

---

Knud Erik Sørensen

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KS Byg & Ejendomme ApS for 2018/2019 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.

## Resultatopgørelsen

### 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, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

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

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

### 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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

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.

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

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>106.799</b>	<b>-10.054</b>	
Finansielle omkostninger	<u>-24.495</u>	<u>-19.245</u>	
<b>Resultat før skat</b>	<b>82.304</b>	<b>-29.299</b>	
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>Årets resultat</b>	<b><u>82.304</u></b>	<b><u>-29.299</u></b>	
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	<u>82.304</u>	<u>-29.299</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>82.304</u></b>	<b><u>-29.299</u></b>	

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

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	<u>224.247</u>	<u>224.247</u>	
<b>I alt</b>	<u>224.247</u>	<u>224.247</u>	
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>224.247</u>	<u>224.247</u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	226.795	136.312	
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.624</u>	<u>0</u>	
<b>I alt</b>	<u>231.419</u>	<u>136.312</u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>4.481</u>	<u>7.037</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>235.900</u>	<u>143.349</u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>460.147</u></u>	<u><u>367.596</u></u>	

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

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	80.000	80.000	
Overført resultat	46.442	-35.862	1
	<u>126.442</u>	<u>44.138</u>	
<b>Egenkapital i alt</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	330.061	319.814	
Periodeafgrænsningsposter	3.300	3.300	
Skyldig selskabsskat	344	344	
	<u>333.705</u>	<u>323.458</u>	
<b>I alt</b>			
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>333.705</u>	<u>323.458</u>	
<b>Passiver i alt</b>	<u><u>460.147</u></u>	<u><u>367.596</u></u>	

**Noter**

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 1 Overført resultat</b>		
Overført fra tidligere år	-35.862	-6.563
Årets resultat	<u>82.304</u>	<u>-29.299</u>
<b>I alt</b>	<u><u>46.442</u></u>	<u><u>-35.862</u></u>