

# **KSI EJENDOMME ApS**

Eskholtvænget 4  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**05/06/2019**

---

**Søren Andersen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	4
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KSI EJENDOMME ApS  
Eskholtvænget 4  
7100 Vejle

CVR-nr: 35837108  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

HR REVISION - BARRETT APS  
Kanalholmen 1  
2650 Hvidovre  
DK Danmark  
CVR-nr: 28842562  
P-enhed: 1014874468

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i KSI Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 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.

Hvidovre, 27/05/2019

Kenneth Barrett , mne16913  
registreret revisor, FSR - danske revisorer  
HR REVISION - BARRETT APS  
CVR: 28842562

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel og administration af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoomsætning

Selskabet har under henvisning til Årsregnskabslovens §32 foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug" samt "andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Salgsværdien af det i året udførte arbejde indregnes som nettoomsætning, når arbejdet er udført.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettiget omkostninger. Ved beregningen anvendes den til enhver tid gældende skattesats.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til skønnet dagsværdi.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendomme antages ikke at være udsat for værdiforringelse, idet de løbende vedligeholdes.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Andre tilgodehavender**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>488.304</b>	<b>352.144</b>
Personaleomkostninger .....	1	-2.025	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>486.279</b>	<b>352.144</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-216.274	-287.968
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>270.005</b>	<b>64.176</b>
Skat af årets resultat .....	2	-74.401	-292.119
<b>Årets resultat</b> .....		<b>195.604</b>	<b>-227.943</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		195.604	-227.943
<b>I alt</b> .....		<b>195.604</b>	<b>-227.943</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		15.000.000	9.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.000.000</b>	<b>9.150.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.000.000</b>	<b>9.150.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		50.683	0
Andre tilgodehavender .....		82.420	200.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>133.103</b>	<b>200.000</b>
Likvide beholdninger .....		945.895	1.515.037
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.078.998</b>	<b>1.715.037</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>16.078.998</b>	<b>10.865.037</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger .....		5.875.005	5.808.872
Overført resultat .....		-1.071.770	-1.267.374
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.883.235</b>	<b>4.621.498</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.293.000	1.278.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.293.000</b>	<b>1.278.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.171.873	3.271.773
Kreditinstitutter i øvrigt .....		461.421	482.958
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.633.294</b>	<b>3.754.731</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		80.769	7.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		778.695	1.040.467
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		183.564	0
Deposita .....		226.441	162.841
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.269.469</b>	<b>1.210.808</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.902.763</b>	<b>4.965.539</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>16.078.998</b>	<b>10.865.037</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Løn og gager	2.025	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>2.025</u>	<u>0</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	59.401	14.119
Ændring af udskudt skat	15.000	278.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>74.401</u>	<u>292.119</u>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventual-, garanti-, kautions- eller leasingforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i KSI Holding-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2018 20.570 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	2018 0
------------------------------------	-----------