

**KS Ejendomme Viby ApS**  
Bunsenvej 6, 8260 Viby J

**CVR-nr. 38 87 03 78**

**Årsrapport**

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2021

---

Thomas Kvist  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for KS Ejendomme Viby ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 7. maj 2021

### **Direktion**

Jesper Schytt

Thomas Kvist

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i KS Ejendomme Viby ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KS Ejendomme Viby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Herning, den 7. maj 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor  
mne33753

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	KS Ejendomme Viby ApS Bunsenvej 6 8260 Viby J
	CVR-nr.: 38 87 03 78
	Stiftet: 21. august 2017
	Hjemsted: Viby
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Schytt Thomas Kvist
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udvikling og udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 526.108 kr. mod 462.866 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.079.008 kr. mod 69.963 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KS Ejendomme Viby ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>526.108</b>	<b>462.866</b>
1 Personaleomkostninger	-675.737	-126.669
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-101.394	-76.547
<b>Driftsresultat</b>	<b>-251.023</b>	<b>259.650</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-1.090.252	-170.385
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.341.275</b>	<b>89.265</b>
2 Skat af årets resultat	262.267	-19.302
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.079.008</b>	<b>69.963</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	69.963
Disponeret fra overført resultat	-1.079.008	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.079.008</b>	<b>69.963</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>15.200.000</u>	<u>12.355.317</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.200.000</u>	<u>12.355.317</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.200.000</u></b>	<b><u>12.355.317</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>175.521</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>175.521</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.375.521</u></b>	<b><u>12.355.317</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Reserve for opskrivninger	2.294.159	0
Overført resultat	-1.009.072	69.936
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.385.087</b>	<b>169.936</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	387.802	3.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>387.802</b>	<b>3.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	8.875.212	9.211.621
5 Deposita	320.174	277.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.195.386	9.488.621
Kortfristet del af langfristet gæld	344.989	344.880
Gæld til pengeinstitutter	0	784.246
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.631.785	1.542.608
Selskabsskat	0	16.302
Anden gæld	1.430.472	5.724
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.407.246	2.693.760
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.602.632</b>	<b>12.182.381</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.375.521</b>	<b>12.355.317</b>

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7 **Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	100.000	0	-27	99.973
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>69.963</u>	<u>69.963</u>
Egenkapital 1. januar 2020	100.000	0	69.936	169.936
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-1.079.008	-1.079.008
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>2.294.159</u>	<u>0</u>	<u>2.294.159</u>
	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>2.294.159</u></b>	<b><u>-1.009.072</u></b>	<b><u>1.385.087</u></b>

## Noter

	2020	2019
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	269.664	120.962
Pensioner	400.552	0
Andre omkostninger til social sikring	5.521	5.707
	<b>675.737</b>	<b>126.669</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-262.267	16.302
Årets regulering af udskudt skat	0	3.000
	<b>-262.267</b>	<b>19.302</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2020	12.460.183	9.546.260
Tilgang i årets løb	2.255.474	2.913.923
Afgang i årets løb	-2.267.880	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>12.447.777</b>	<b>12.460.183</b>
Årets opskrivning	2.941.229	0
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>2.941.229</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-104.866	-28.319
Årets afskrivninger	-101.394	-76.547
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	17.254	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-189.006</b>	<b>-104.866</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>15.200.000</b>	<b>12.355.317</b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	12.258.771	0

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.220.201	9.556.501
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-344.989</u>	<u>-344.880</u>
	<b><u>8.875.212</u></b>	<b><u>9.211.621</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.655.652</u>	<u>8.030.278</u>
<b>5. Deposita</b>		
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>320.174</u></b>	<b><u>277.000</u></b>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.442 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 15.200 t.kr.		
<b>7. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		