

KS Ejendomsinvest IVS

Johannes Larsens Vej 12 4 th
5220 Odense SØ

Årsrapport
20. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

02/07/2020

Kasper Sørensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KS Ejendomsinvest IVS
Johannes Larsens Vej 12 4 th
5220 Odense SØ

e-mailadresse: kasper_kassemose@hotmail.com

CVR-nr: 40189467

Regnskabsår: 20/01/2019 - 31/12/2019

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendomme, drive administration og investering samt hermed forbundne aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes for det kommende år et positivt resultat. Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det forventes at selskabskapitalen reetableres via egenindtjening.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger under posten 'Bruttoresultat'.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsjendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast,

tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi.

Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 20. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		41.231
Resultat af ordinær primær drift		41.231
Øvrige finansielle omkostninger	1	-61.923
Ordinært resultat før skat		-20.692
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-20.692
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-20.692
I alt		-20.692

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.
Investeringsejendomme		957.734
Materielle anlægsaktiver i alt	2	957.734
Anlægsaktiver i alt		957.734
Aktiver i alt		957.734

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.
Registreret kapital mv.		1.000
Overført resultat		-20.692
Egenkapital i alt		-19.692
Gæld til realkreditinstitutter		607.041
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	607.041
Gæld til realkreditinstitutter		29.415
Gæld til banker		77.580
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		40.469
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		222.921
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		370.385
Gældsforpligtelser i alt		977.426
Passiver i alt		957.734

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

I posten indgår renter til selskabets ultimative ejer med kr. 3.871.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	957.734
Afgang	0
Kostpris ultimo	957.734
Værdireguleringer primo	0
Årets værdiregulering	0
Værdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	957.734

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets langfristede gæld forfalder t.kr. 485 til betaling senere end 5 år fra statusdagen.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Gæld til realkreditinstitut ialt t.kr. 636 samt bankgæld ialt t.kr. 78 er sikret ved pant i investeringsejendomme med bogført værdi på t.kr. 958.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0