



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

KSI GRUPPEN EJENDOMME SYD APS

BUGATTIVEJ 5F, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

30. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. august 2020

Morten Ib

CVR-NR. 40 23 08 58

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 30. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KSI Gruppen ejendomme syd ApS Bugattivej 5F 7100 Vejle
	CVR-nr.: 40 23 08 58 Stiftet: 30. januar 2019 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 30. januar - 31. december
Direktion	Morten Ib Lars Hyldsberg Berggreen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 30. januar - 31. december 2019 for KSI Gruppen ejendomme syd ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. august 2020

Direktion:

Morten Ib

Lars Hyldsberg Berggreen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i KSI Gruppen ejendomme syd ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KSI Gruppen ejendomme syd ApS for regnskabsåret 30. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Vejle, den 26. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32054

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling. Den verserende krise pga. Covid-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning.

RESULTATOPGØRELSE 30. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		85.222
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		163.910
DRIFTSRESULTAT		249.132
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder.....		381.535
Andre finansielle indtægter.....		412
Andre finansielle omkostninger.....		-44.266
RESULTAT FØR SKAT		586.813
Skat af årets resultat.....	1	-45.986
ÅRETS RESULTAT		540.827
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		381.535
Overført resultat.....		159.292
I ALT		540.827

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		1.947.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.947.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		640.982
Finansielle anlægsaktiver.....	3	640.982
ANLÆGSAKTIVER.....		2.587.982
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6
Andre tilgodehavender.....		56.998
Periodeafgrænsningsposter.....		5.267
Tilgodehavender.....		62.271
Likvide beholdninger.....		22.400
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		84.671
AKTIVER.....		2.672.653

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.
Selskabskapital.....		50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		381.535
Overført resultat.....		159.292
EGENKAPITAL.....	4	590.827
Hensættelse til udskudt skat.....		36.060
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		36.060
Depositum.....		34.200
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.740.363
Anden gæld.....		209.447
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.984.010
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		48.082
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.121
Selskabsskat.....		9.926
Anden gæld.....		1.627
Kortfristede gældsforpligtelser.....		61.756
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.045.766
PASSIVER.....		2.672.653
Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8	
Medarbejderforhold	9	

NOTER

	2019 kr.	Note
Skat af årets resultat		1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	9.926	
Regulering af udskudt skat.....	36.060	
	45.986	
Materielle anlægsaktiver		2
	Investerings- ejendomme	
Tilgang.....	1.783.090	
Kostpris 31. december 2019.....	1.783.090	
Årets værdireguleringer.....	163.910	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	163.910	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	1.947.000	
<p>Investeringsejendommene består af fire udlejningejendomme. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Det årlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 169 tkr., samlet set for de fire ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 79 tkr., samt en udlejningsprocent på 100 %.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,43 % til 10,04 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.</p>		
Finansielle anlægsaktiver		3
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	
Tilgang.....	259.447	
Kostpris 31. december 2019.....	259.447	
Årets resultat	381.535	
Opskrivninger 31. december 2019.....	381.535	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	640.982	

NOTER

					Note
Egenkapital					4
	Selskabs-	Reserve for	Overført	I alt	
	kapital	nettoopsk.	resultat		
		efter indre			
		værdi			
		metode			
Egenkapital 30. januar 2019.....	50.000	0	0	50.000	
Forslag til resultatdisponering.....		381.535	159.292	540.827	
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	381.535	159.292	590.827	
 Langfristede gældsforpligtelser					5
		31/12 2019	Afdrag	Restgæld	
		gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Depositum.....		34.200	0	34.200	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.740.363	0	1.697.625	
Anden gæld.....		209.447	0	209.447	
		1.984.010	0	1.941.272	
 Eventualposter mv.					6
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KSI Gruppen Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gældsbevægelse indregnet i tilknyttede virksomheder, 3.376 tkr., er der givet pantsætningsforbud i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.947 tkr.					
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					8
Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.					
 Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KSI Gruppen ejendomme syd ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.