

UNIQREVISION

.....
Registreret Revisionsanpartsselskab

KS AF 2015 ApS

c/o Valdal Advokatfirma
Øster Allé 33, 2100 København Ø

CVR. nr. 81 64 97 15
(41. regnskabsår)

Årsrapport 2017

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 12/4 - 2018

Dirigent Advokat Niels Ebbe Valdal

Vandfårnsvej 62A
2860 Søborg
CVR nr. 31874610

Telefon: 9189 9392
Email: info@uniqurevision.dk
web: www.uniqurevision.dk

ÅRSRAPPORT 2017

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsenspåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Virksomhedsoplysninger	3
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance aktiver	10
Balance passiver	11
Noter	12-14

PÅTEGNINGER

1.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for KS af 2015 ApS.

Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Søborg, den 23. februar 2018

Direktionen



Advokat Niels Ebbe Valdal



ERKLÆRINGER

2.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i KS af 2015 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for KS af 2015 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikring, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger De har givet os til brug for at opstille regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 23. februar 2018

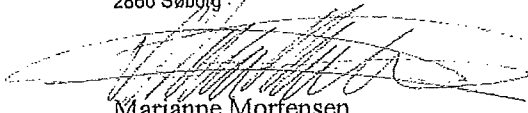
UNIQUREVISION

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR. nr. 31 87 46 10

Vandtårnsvej 62A

2860 Søborg



Marianne Mortensen

Registreret revisor

mne2526

LEDELSESBERETNING

3.

Selskabsoplysninger

KS af 2015 ApS
c/o Valdal Advokatfirma
Øster Allé 33
2100 København Ø

CVR-nr.: 81 64 97 15
Etableret: 13. september 1976
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Advokat Niels Ebbe Valdal

Revision

Uniqrevision
Registreret revisionsanpartsselskab
Vandtårnsvej 62A
2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

4.

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.

Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

Der har ingen væsentlige begivenheder været i regnskabsåret.

Det regnskabsmæssige resultat

Det regnskabsmæssige resultat for perioden 1. januar - 31. december 2017 udviser et overskud på kr. 29.526 efter skat.

Ledelsen anser det opnået resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for KS af 2015 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt

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 kostpriser. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste er jf. ÅRL § 32 sammendraget af flg. poster:

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

Udgifter vedrørende lejemål

Udgifter vedrørende lejemål indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger:

Salgsomkostninger

Salgsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører reklame- og markedsføringsomkostninger m.v.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, forsikringer, kontingenter og revisionshonorar m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt rentetillæg/fradrag vedr. årets beregnet selskabsskat.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle aktiver måles ved første indregning til kostpris.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Aktiver med en kostpris på under 12.900 kr. indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Investeringsjendom

Investeringsjendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 4 og 7 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand o.s.v.. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Investeringsjendommen måles dagsværdi efter ÅRL § 38.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. For ejendommen er det forskellen mellem dagsværdi og anskaffelsessum.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende. Ændring i udskudt skat indregnes i resultat-opgørelsen.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes i egenkapitalen som foreslået udbytte.

RESULTATOPGØRELSE 01.01.2017 - 31.12.2017

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	71.483	6
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	95.733	0
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	167.216	6
Andre finansielle indtægter	2.364	9
Andre finansielle omkostninger	-18.898	-3
RESULTAT FØR SKAT	150.682	12
3 Skat af årets resultat	-121.156	-118
ÅRETS RESULTAT	29.526	-106
Resultatdisponering:		
Udlodning af udbytte	0	0
Overført til næste år	29.526	-106
ÅRETS RESULTAT	29.526	-106

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

10.

BALANCE PR. 31. DECEMBERAKTIVER

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> tkr.
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>		
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Deposita	<u>0</u>	<u>2</u>
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>0</u>	<u>2</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
4 Investeringsejendom	<u>1.896.533</u>	<u>1.801</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>1.896.533</u>	<u>1.801</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>1.896.533</u>	<u>1.803</u>
 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>		
TILGODEHAVENDER:		
Andre tilgodehavender	<u>61.969</u>	<u>12</u>
TILGODEHAVENDER I ALT	<u>61.969</u>	<u>12</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>4.361.357</u>	<u>4.315</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>4.423.326</u>	<u>4.327</u>
AKTIVER I ALT	<u>6.319.859</u>	<u>6.130</u>

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

11.

BALANCE PR. 31. DECEMBERPASSIVER

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>tkr.</u>
<u>EGENKAPITAL</u>		
5 Selskabskapital	200.000	200
7 Overførsel til næste år	5.777.288	5.748
EGENKAPITAL I ALT	5.977.288	5.948
<u>HENSÆTTELSER</u>		
Udskudt skat	225.300	104
HENSÆTTELSER I ALT	225.300	104
<u>LANGFRISTET GÆLD</u>		
Deposita lejere	45.000	45
LANGFRISTET GÆLD I ALT	45.000	45
<u>KORTFRISTET GÆLD</u>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.875	32
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	4	0
Udbytte for regnskabsåret	1.392	1
KORTFRISTET GÆLD I ALT	72.271	33
GÆLD I ALT	117.271	78
PASSIVER I ALT	6.319.859	6.130
8 Forpligtelser, sikkerhedsstillelser, garantier og kautioner		

NOTER TIL ÅRSREGNSKAB

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>tkr.</u>
<p>1 <u>Væsentlig usikkerheder vedrørende indregning og måling af dagværdiregulering af investeringsejendom.</u></p> <p>I forbindelse med opgørelsen af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendom foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn, der har væsentlig indflydelse på årsregnskabet. Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som KS af 2015 ApS anser for mest velegnet til værdiansættelsen.</p> <p>Den anvendte afkastmodel, indeholder følgende hovedelementer: Aktuel lejeindtægt +/- Reguleringer til lejen - Vedligeholdelsesomkostninger - Driftsomkostninger - Administration = Reguleret driftsresultat / Afkastprocent. Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv. Aktuel lejeindtægt; Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter. Driftsomkostninger; Driftsomkostninger som ikke dækkes af kunderne fratrækkes. Afkastprocent; Afkastprocenten fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype og beliggenhed.</p> <p>Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene påvirkes således af flere faktorer, hvoraf en af de væsentligste er det fastsatte afkastkrav på den enkelte ejendom. Selskabets ejendom er pr. 31. december 2017 værdiansat ud fra et afkastkrav på 6 %.</p>		
<p>2 <u>Personaleudgifter</u></p> <p>Selskabet har i gennemsnit beskæftiget flg. antal medarb.</p>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<p>3 <u>Skat af årets resultat</u></p> <p>Skat af forventet selvangiven indkomst Regulering eventualskat</p>	0 <u>121.156</u> <u>121.156</u>	14 <u>104</u> <u>118</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKAB

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> tkr.
4		
<u>Investeringsjendom</u>		
Samlet anskaffelsessum pr. 1. januar 2017	783.128	783
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Samlet anskaffelsessum pr. 31. december 2017	<u>783.128</u>	<u>783</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2017	0	601
Årets af- og nedskrivninger	0	0
Ophævet ifm. indregning af ejendommen jf. ÅRL § 38	0	-601
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31. december 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer pr. 1. januar 2017	1.017.672	0
Årets dagsværdireguleringer	95.733	1.018
Afgang i årets løb	0	0
Samlede dagsværdireguleringer pr. 31. december 2016	<u>1.113.405</u>	<u>1.018</u>
Samlede opskrivning pr. 1. januar 2017	0	1.168
Årets opskrivning	0	0
Ophævet ifm. indregning af ejendommen jf. ÅRL § 38	0	-1.168
Samlede opskrivninger pr. 31. december 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2017	<u>1.896.533</u>	<u>1.801</u>
Den kontante ejendomsvurdering udgør kr. 1.350.000 og er uændret siden 31.12.10.		
Der er brugt et afkastkrav på 6% p.g.a. beliggenhed og vedligeholdelsesgrad.		
Afkast 7%	<u>1.625.600</u>	<u>1.544</u>
Afkast 6%	<u>1.896.533</u>	<u>1.801</u>
Afkast 5%	<u>2.275.840</u>	<u>2.161</u>
Afkast 4%	<u>2.844.800</u>	<u>2.701</u>

Der henvises i øvrigt til anvendt regnskabspraksis.

NOTER TIL ÅRSREGNSKAB

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> tkr.
<u>Egenkapital</u>		
<u>5 Selskabskapital</u>		
Anpartskapital	200.000	200
	<u>200.000</u>	<u>200</u>
<u>6 Reserve for opskrivning</u>		
<u>Opskrivningshænlæggelse ejendom</u>		
Samlede opskrivning pr. 1. januar 2017	0	1.168
Ophævet ifm. indregning af ejendommen jf. ÅRL § 38	0	-1.168
Årets opskrivning	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>7 Overførsel til næste år</u>		
Saldo 1.januar 2017	5.747.762	4.235
Ophævet samlet afskrivninger investeringsjendom	0	601
Årets dagsværdireguleringer investeringsejendom	0	1.018
Overført til næste år	29.526	-106
	<u>5.777.288</u>	<u>5.748</u>
<u>8 Forpligtelser, sikkerhedsstillelser, garantier og kautioner</u>		
Selskabet har ikke påtaget sig sikkerhedsstillelser.		
Selskabet har ikke påtaget sig kautionforpligtelser.		
Selskabet har ingen uopsigelige lejeforpligtelser.		
Selskabet har ingen leasingforpligtelser.		