

Ejendomsselskabet KS ApS

Bauersvej 7, 3250 Gilleje

CVR-nr. 27 26 61 42

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2020.

Kim Sietsø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ejendomsselskabet KS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleje, den 30. oktober 2020

Direktion

Kim Siestø

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet KS ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet KS ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. oktober 2020

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Ulrik Nørskov

Statsautoriseret revisor
mne29456

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet KS ApS Bauersvej 7 3250 Gilleje
	CVR-nr.: 27 26 61 42
	Stiftet: 21. juli 2003
	Hjemsted: Gribskov
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Kim Siestø
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Modervirksomhed	Kim Siestø Holding ApS, Gribskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, ny- og ombygning af ejendomme med henblik på videre salg eller udlejning og anden hermed forbunden virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -672 t.kr. mod -308 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabets ledelse forventer i det kommende regnskabsår at opnå afkast af selskabets investeringer i udstykning af byggegrunde og opførslen af nye ejendomme. Efter regnskabsårets udløb har selskabets ledelse truffet beslutning om at realisere én ejendom og to byggegrunde, hvorfor selskabets ledelse forventer, at selskabets kapitalgrundlag kan reetableres ved egen fremtidig indtjening, når realiseringen af selskabets ejendomme og byggegrunde er gennemført.

Som følge af driftens afledte likviditetspåvirkning har ledelsen udvist rettidig omhu ved at indgå låneaftale med selskabets modervirksomhed om et ansvarligt langfristede lån. Den ansvarlige langfristede lånekapital træder tilbage for øvrige kreditorer. Ledelsen forventer at den ansvarlige langfristede lånekapital tilvejebringer selskabet den fornødne og forsvarlige likviditets- og kapitalstruktur til at fortsætte driften.

Selskabets ledelse forventer tillige en fremadrettet positiv indtjening, og på baggrund af den indarbejdede ansvarlige langfristede lånekapital forventes det, at selskabets kapitalberedskab og likviditet er forsvarligt til at opretholde selskabets fremadrettede aktiviteter, herunder varetagelse af selskabets betalingsforpligtelser og fremadrettede betalingsaftaler ved forfald.

På baggrund heraf er selskabets årsregnskab aflagt under forudsætning af going concern.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u> <u>kr.</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Bruttotab	-305.110	-174.247
2 Øvrige finansielle omkostninger	-366.516	-157.304
Resultat før skat	-671.626	-331.551
3 Skat af årets resultat	0	23.840
Årets resultat	-671.626	-307.711
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-671.626	-307.711
Disponeret i alt	-671.626	-307.711

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		2020 kr.	2019 kr.
	Omsætningsaktiver		
4	Aktiver bestemt for salg	10.750.029	10.340.422
	Varebeholdninger i alt	10.750.029	10.340.422
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.889.738	2.358.009
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	23.840
	Andre tilgodehavender	31.762	848.702
	Periodeafgrænsningsposter	24.996	3.008
	Tilgodehavender i alt	2.946.496	3.233.559
	Likvide beholdninger	0	8.206
	Omsætningsaktiver i alt	13.696.525	13.582.187
	Aktiver i alt	13.696.525	13.582.187

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		2020 kr.	2019 kr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-891.171	-219.545
Egenkapital i alt		-766.171	-94.545
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.889.738	2.358.009
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.889.738	2.358.009
	Gæld til pengeinstitutter	7.639.222	7.648.001
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.561	47.914
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.908.175	3.622.808
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.572.958	11.318.723
Gældsforpligtelser i alt		14.462.696	13.676.732
Passiver i alt		13.696.525	13.582.187
1	Usikkerhed om going concern		
7	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse forventer i det kommende regnskabsår at opnå afkast af selskabets investeringer i udstykning af byggegrunde og opførslen af nye ejendomme. Efter regnskabsårets udløb har selskabets ledelse truffet beslutning om at realisere én ejendom og to byggegrunde, hvorfor selskabets ledelse forventer, at selskabets kapitalgrundlag kan reetableres ved egen fremtidig indtjening, når realiseringen af selskabets ejendomme og byggegrunde er gennemført.

Som følge af driftens afledte likviditetspåvirkning har ledelsen udvist rettidig omhu ved at indgå låneaftale med selskabets modervirksomhed om et ansvarligt langfristede lån. Den ansvarlige langfristede lånekapital træder tilbage for øvrige kreditorer. Ledelsen forventer at den ansvarlige langfristede lånekapital tilvejebringer selskabet den fornødne og forsvarlige likviditets- og kapitalstruktur til at fortsætte driften.

Selskabets ledelse forventer tillige en fremadrettet positiv indtjening, og på baggrund af den indarbejdede ansvarlige langfristede lånekapital forventes det, at selskabets kapitalberedskab og likviditet er forsvarligt til at opretholde selskabets fremadrettede aktiviteter, herunder varetagelse af selskabets betalingsforpligtelser og fremadrettede betalingsaftaler ved forfald.

På baggrund heraf er selskabets årsregnskab aflagt under forudsætning af going concern.

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	113.932	157.104
Andre finansielle omkostninger	252.584	200
	366.516	157.304
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-23.840
Årets regulering af udskudt skat	0	0
	0	-23.840

Noter

	30/6 2020 kr.	30/6 2019 kr.
4. Aktiver bestemt for salg		
Handelsejendomme under opførsel, primo	10.340.422	0
Årets tilgang	409.607	10.340.422
	10.750.029	10.340.422

Af aktivets kostpris udgør kr. 54.251 aktiverede renter.

5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	-219.545	-94.545
Årets overførte overskud eller underskud	0	-671.626	-671.626
Egenkapital 30. juni 2020	125.000	-891.171	-766.171

6. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	2.889.738	2.358.009
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	2.889.738	2.358.009
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.889.738	2.358.009

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kim Siestø Holding ApS, CVR-nr. 27 69 34 15 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet KS 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger består af aktiver bestemt til videre salg. Aktiverne omfatter handelsjendomme under opførsel, som ønskes afhændet efter opførslen.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdningen lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektivere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet KS ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.