

**KFS Invest ApS**  
Godthåbsvej 6B, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 12 18 65 84

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2022.

---

Oluf Bagge Hjortlund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for KFS Invest 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 5. april 2022

**Direktion**

Oluf Bagge Hjortlund

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i KFS Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KFS Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Aalborg, den 5. april 2022

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen

statsautoriseret revisor  
mne14950

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	KFS Invest ApS Godthåbsvej 6B 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 12 18 65 84
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Oluf Bagge Hjortlund
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Bauta Gruppen A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse af fast ejendom. Selskabet besidder et grundareal med henblik på senere etablering af ejendomme herpå.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -54 t.kr. mod -53 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5 t.kr. mod 9 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet væsentlige begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-53.961</b>	<b>-53.334</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	70.249	91.261
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-22.689</u>	<u>-26.669</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-6.401</b>	<b>11.258</b>
Skat af årets resultat	<u>1.412</u>	<u>-2.478</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-4.989</u></b>	<b><u>8.780</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	8.780
Disponeret fra overført resultat	<u>-4.989</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-4.989</u></b>	<b><u>8.780</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>10.750.000</u>	<u>10.750.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.750.000</u>	<u>10.750.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.750.000</u></b>	<b><u>10.750.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.636.781	2.100.213
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	2.970	7.252
Andre tilgodehavender	<u>4.020</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.643.771</u>	<u>2.107.465</u>
Likvide beholdninger	<u>3.166</u>	<u>14.877</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.646.937</u></b>	<b><u>2.122.342</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.396.937</u></b>	<b><u>12.872.342</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	4.485.000	4.485.000
Overført resultat	3.065.072	3.070.061
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.750.072</b>	<b>7.755.061</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.403.606	1.402.982
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.403.606</b>	<b>1.402.982</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	2.768.060	3.238.049
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.768.060	3.238.049
Kortfristet del af langfristet gæld	468.901	470.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	6.250
Anden gæld	48	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	475.199	476.250
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.243.259</b>	<b>3.714.299</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.396.937</b>	<b>12.872.342</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	4.485.000	3.061.281	7.746.281
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.780</u>	<u>8.780</u>
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	4.485.000	3.070.061	7.755.061
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-4.989</u>	<u>-4.989</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>4.485.000</u></b>	<b><u>3.065.072</u></b>	<b><u>7.750.072</u></b>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	22.689	26.669
	<b><u>22.689</u></b>	<b><u>26.669</u></b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	6.321.393	6.321.393
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>6.321.393</u></b>	<b><u>6.321.393</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2021	5.750.000	5.750.000
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>5.750.000</u></b>	<b><u>5.750.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-1.321.393	-1.321.393
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>-1.321.393</u></b>	<b><u>-1.321.393</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>10.750.000</u></b>	<b><u>10.750.000</u></b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.236.961	3.708.049
Heraf forfalder inden for 1 år	-468.901	-470.000
	<b><u>2.768.060</u></b>	<b><u>3.238.049</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	912.641	1.375.000
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.237 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 10.750 t.kr.		
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Selskabet har rejst et krav om erstatning for manglende byggeretter. Sagen verserer mellem advokater og forventes at medføre en væsentlig erstatning til selskabet.		

## Noter

---

### 5. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bauta Gruppen A/S, CVR-nr. 37 43 72 04, 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KFS Invest 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 ejendom, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

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

### 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.

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 aconto-skatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KFS Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

#### 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 nominel værdi.