

KS Ejendomsinvest A/S

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 29 97 18 62

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. november 2016.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for KS Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 26. august 2016

Direktion

Betina Hyttel

Bestyrelse

Tommy Frank

Steen Lehrmann

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet	KS Ejendomsinvest A/S Krogen 1 9530 Støvring
	Telefon: +45 24 67 99 07
	E-mail: norden@pc.dk
	CVR-nr.: 29 97 18 62
	Stiftet: 1. september 2006
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016 10. regnskabsår
Bestyrelse	Tommy Frank Steen Lehrmann Betina Hyttel
Direktion	Betina Hyttel
Bankforbindelse	Sparnord Bank A/S
Modervirksomhed	KROGEN Invest ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel med investeringsejendomme, ejendomsprojekter, ejendomsselskaber, administration, rådgivning samt at udføre investeringsvirksomhed i forbindelse hermed.

I de sidste 7 år har den eneste aktivitet i selskabet været et passivt ejerskab af K/S IRMTRAUT Plejehjem og Kompl.selskabet Irmtraut ApS. Ejerandelen udgør 20%.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift / going concern. Det er afgørende at moderselskabet, KROGEN Invest ApS, stiller den påkrævede likviditet til selskabets rådighed. Det er ledelsens bedømmelse, at tilsagn om likviditet fra moderselskabet vil blive imødekommet efterhånden som behovet opstår, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Herudover har der ikke været væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -7.500 kr. mod -12.500 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 77.131 kr. mod 593.385 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KS Ejendomsinvest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Tilgodehavender

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

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 KS Ejendomsinvest A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter underbalancer (negativ egenkapital/værdi) i selskabets kapitalandele for K/S Irmtraut Plejehjem og Kompl.selskabet Irmtraut ApS opgjort under et. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet har en forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttotab	-7.500	-12.500
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	49.543	582.233
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	854
Andre finansielle indtægter	39.905	25.616
1 Andre finansielle omkostninger	-10.317	0
Resultat før skat	71.631	596.203
2 Skat af årets resultat	5.500	-2.818
Årets resultat	77.131	593.385
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	77.131	593.385
Disponeret i alt	77.131	593.385

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
4 Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
Anlægsaktiver i alt	0	0
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	5.500	0
Tilgodehavender i alt	5.500	0
Likvide beholdninger	0	0
Omsætningsaktiver i alt	5.500	0
Aktiver i alt	5.500	0

Balance 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Aktiekapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	-2.183.062	-2.260.193
Egenkapital i alt	-1.683.062	-1.760.193
Hensatte forpligtelser		
7 Andre hensatte forpligtelser	1.471.617	1.671.065
Hensatte forpligtelser i alt	1.471.617	1.671.065
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	209.445	58.810
Selskabsskat	0	2.818
Anden gæld	7.500	27.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	216.945	89.128
Gældsforpligtelser i alt	216.945	89.128
Passiver i alt	5.500	0
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	10.317	0
	<u>10.317</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	2.818
Årets regulering af udskudt skat	-5.500	0
	<u>-5.500</u>	<u>2.818</u>
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2015	2.025.500	2.025.500
Kostpris 30. juni 2016	<u>2.025.500</u>	<u>2.025.500</u>
Opskrivninger 1. juli 2015	-4.148.043	-4.434.414
Tilpasning af regnskabspraksis	-26.946	386.041
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	76.489	-99.670
Opskrivninger 30. juni 2016	<u>-4.098.500</u>	<u>-4.148.043</u>
Modregnet i tilgodehavender	601.383	451.478
Overført til hensatte forpligtelser	1.471.617	1.671.065
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	<u>2.073.000</u>	<u>2.122.543</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
Udlån til associerede virksomheder	601.383	451.478
Nedskrivning på tilgodehavender ass. virks.	-601.383	-451.478
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
5. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. juli 2015	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 300 aktier a 1.667 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	-2.260.193	-2.853.578
Årets overførte overskud eller underskud	77.131	593.385
	<u>-2.183.062</u>	<u>-2.260.193</u>

7. Andre hensatte forpligtelser		
Hensat på associerede virksomheder	1.471.617	1.671.065
	<u>1.471.617</u>	<u>1.671.065</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet prorata kaution (inkl. overhæftelse på 30%) overfor Sparnord Bank A/S engagement med K/S IRMTRAUT Plejehjem. Forpligtelsen udgør ca. 2,4 mio. kr.

Herudover er ingen af selskabets aktiver er stillet til sikkerhed eller pantsat overfor tredjemand.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KROGEN Invest ApS som administrations-selskab 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 kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

KROGEN Invest ApS, Rebild, 100%