

KUFI ApS
Ryttervangen 18, 7323 Give

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 30 54 15 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2016.

Kurt Therkildsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for KUFi 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 4. april 2016

Direktion

Kurt Therkildsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KUFİ ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KUFİ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt over halvdelen af anpartskapitalen. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for forudsætninger for selskabets fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Tørring, den 4. april 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KUFI ApS
Ryttervangen 18
7323 Give

CVR-nr.: 30 54 15 88
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
8. regnskabsår

Direktion

Kurt Therkildsen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb af byggegrunde, samt byggeri og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -183 t.kr. mod -82 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.087 t.kr. mod -535 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har solgt sin investeringsejendom i Fredericia med et tab på 345 t.kr.

Selskabet ejer fortsat 2 grunde i Grejsdalen, Vejle, hvorpå der i 2016 er påbegyndt opgørelse af 47 lejligheder, som er solgt til slutinvestor. Projektet afsluttes i oktober 2017 med et positivt afkast.

Derudover ejer selskabet en ejendom i Vinding, Vejle, hvor der arbejdes på et projekt omkring opførelse af bygninger på grunden. Lokalplanen omkring projektet forventes færdiggjort i 2016.

Selskabets anpartskapital er tabt og forudsætningerne for, at selskabet kan fortsætte sin drift er, at de igangsatte byggeprojekter i Vejle afsluttes med det budgetterede afkast. Det er ledelsens forventning, at selskabets kapital retableres gennem fremtidig indtjening. Samtidig har selskabets moderselskab tilkendegivet at ville understøtte selskabet til enhver tid.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KUFi ApS 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.

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 lejeindtæger og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, suppleret med vurderinger fra eksterne sagkyndige.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser 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 KUFi ApS 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 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttotab	-182.878	-81.927
Andre driftsomkostninger	-344.648	0
Andre finansielle indtægter	4.823	17
2 Andre finansielle omkostninger	-792.766	-626.332
Resultat før skat	-1.315.469	-708.242
Skat af årets resultat	228.162	173.519
Årets resultat	-1.087.307	-534.723
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.087.307	-534.723
Disponeret i alt	-1.087.307	-534.723

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Materielle anlægsaktiver under opførelse	16.558.181	15.688.053
4	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>2.497.438</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.558.181</u>	<u>18.185.491</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.558.181</u>	<u>18.185.491</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.389.717	0
	Udsudte skatteaktiver	0	173.519
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	228.162	0
	Andre tilgodehavender	<u>26.186</u>	<u>26.567</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.644.065</u>	<u>200.086</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.644.065</u>	<u>200.086</u>
	Aktiver i alt	<u>20.202.246</u>	<u>18.385.577</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-2.615.455	-1.528.148
	Egenkapital i alt	-2.490.455	-1.403.148
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	10.700.000	10.700.000
	Deposita	0	100.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.700.000	10.800.000
	Gæld til pengeinstitutter	2.970.817	1.476.139
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	155.380	213.065
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.866.504	7.299.521
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.992.701	8.988.725
	Gældsforpligtelser i alt	22.692.701	19.788.725
	Passiver i alt	20.202.246	18.385.577
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet ejer fortsat 2 grunde i Grejsdalen, Vejle, hvorpå der i 2016 er påbegyndt opgørelse af 47 lejligheder. Projektet forventes afsluttet i 2017 med et fornuftigt afkast.		
Derudover ejer selskabet en ejendom i Vinding, Vejle, hvor der arbejdes på et projekt omkring opførelse af bygninger på grunden. Lokalplanen omkring projektet forventes færdiggjort i 2016.		
Selskabets anpartskapital er tabt og forudsætningerne for, at selskabet kan fortsætte sin drift er, at de igangsatte byggeprojekter i Vejle afsluttes med det budgetterede afkast. Det er ledelsens forventning, at selskabets kapital retableres gennem fremtidig indtjening. Samtidig har selskabets moderselskab tilkendegivet at ville understøtte selskabet til enhver tid.		
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	327.129	284.555
Andre rentekomkostninger	465.637	341.777
	<u>792.766</u>	<u>626.332</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver under opførelse
Kostpris primo		15.688.053
Tilgang		<u>870.128</u>
Kostpris ultimo		<u>16.558.181</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>16.558.181</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.497.438	2.083.000
Tilgang i årets løb	0	414.438
Afgang i årets løb	<u>-2.497.438</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>2.497.438</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 <u>0</u>	 <u>2.497.438</u>
 5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
 6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.528.148	-993.425
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.087.307</u>	<u>-534.723</u>
	<u>-2.615.455</u>	<u>-1.528.148</u>
 7. Gæld til realkreditinstitutter		
Jyske Bank	<u>10.700.000</u>	<u>10.700.000</u>
	10.700.000	10.700.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>10.700.000</u>	<u>10.700.000</u>
 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet deponeret ejerpantebreve på 9.460 t.kr. samt skadeløsbreve på 4.000 t.kr., der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.558 t.kr.		

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er igennem Jyske Bank A/S stillet betalingsgarantier på t.kr. 371 overfor DSPA 2 ApS.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Therkildsen Ejendomme A/S som administrationselskab 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 over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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