

KFS Invest 2011 ApS
Lindevej 1, Vester Sottrup
6400 Sønderborg

CVR-nummer: 33 76 36 54

ÅRSRAPPORT FOR 2015

1. januar 2015 til 31. december 2015

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 29/4 2016

Dirigent:

Kaj Simonsen
Kaj Falkenløve Simonsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 for KFS Invest 2011 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 til 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabet og årsregnskabsloven for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 20/4 2016

Direktion

Kaj Simonsen
Kaj Falkenløve Simonsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i KFS Invest 2011 ApS**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for KFS Invest 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 2015 til 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**Udtalelse om ledelsesberetningen**

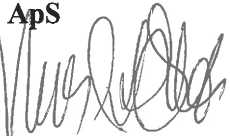
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sønderborg, den 20/4 2016

Revision- og Regnskabskontoret ApS

CVR-nummer 28 90 28 67


Claus Kindberg CMA
Registreret revisor


Niels Peter Skødt
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KFS Invest 2011 ApS Lindevej 1, Vester Sottrup 6400 Sønderborg
	Telefon: 24 98 08 90 E-mail: kaj@ks-boligbyg.dk
	CVR-nr.: 33 76 36 54 Stiftet: 21. juni 2011 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kaj Falkenløve Simonsen
Pengeinstitut	Sydbank A/S, Sønderborg
Revisor	Revision- og Regnskabskontoret ApS Registrerede revisorer Østergade 20,1. 6400 Sønderborg
Ejerforhold	Kaj Falkenløve Simonsen Lindevej 1, Vester Sottrup 6400 Sønderborg
Datterselskab	KS Boligbyg ApS Lindevej 1, Vester Sottrup 6400 Sønderborg CVR-nummer 33154968

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er i lighed med sidste år at eje anparten og kapitalandele samt investeringsvirksomhed i øvrigt.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat i indeværende regnskabsår udgør kr. 87.785 og status balancerer med kr. 3.320.560 med en egenkapital på kr. 81.374.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes et positivt resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KFS Invest 2011 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN**Generelt**

For resultatopgørelsen er valgt opstilling efter den artsopdelte form.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug/omkostninger til råvarer- og hjælpematerialer og fremmed arbejde samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes efter fradrag af afgivne rabatter og bonus samt excl. moms.

Vareforbrug/omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb og fremmed arbejde med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger og igangværende arbejder til kostpriser.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration, andre personaleomkostninger, drift af biler og andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Indtægter af kapitalandel i dattervirksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, valutakursreguleringer, kontantrabatter og låneomkostninger.

Skat af årets resultat

I skat af årets resultat indregnes aktuel skat beregnet af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst beregnes som udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Ved beregning er anvendt gældende skattesats på 23,5% for aktuel skat og 22% for udskudt skat.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på de enkelte aktivers forventede økonomiske brugstider og scrapværdier/restværdier. Brugstider er vurderet til følgende:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en kostpris på under kr. 12.800 eller med en økonomisk brugstid på under 3 år samt software indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver**Kapitalandel i dattervirksomhed**

Kapitalandel i dattervirksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under tilgodehavender omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og hensættelser til udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skatter indregnes i balancen som beregnet skat af selskabets skattepligtige indkomst og med tillæg eller reduktion af eventuelle sambeskatningsbidrag samt reduceret med aconto betalte skatter for året. Endvidere er indregnet skyldige og tilgodehavende skatter for tidligere år.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktiverne. Eventuelt underskud til fremførelse modregnes i grundlaget for beregning af udskudt skat. Ved negativt grundlag for beregning af udskudt skat indregnes udskudte skatteaktiver alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris som svarer til det modtagne provenu efter væsentlige afholdte låneomkostninger.

I efterfølgende perioder måles forpligtelsen til amortiseret kostpris, som svarer til den nominelle restgæld reduceret med forholdsmæssig andel af kurstab og låneomkostninger. Således indregnes forskellen mellem kostprisen og den nominelle restgæld under finansielle omkostninger i resultatopgørelsen med lige store beløb hvert år over låneperioden.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser sædvanligvis svarer til nominel gæld.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	294.548	149
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-32.120	-25
DRIFTSRESULTAT	262.428	124
Andre finansielle indtægter	1	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-17.715	-18
Andre finansielle omkostninger	-131.939	-82
RESULTAT FØR SKAT	112.775	24
2 Skat af årets resultat	-24.990	-6
ÅRETS RESULTAT	87.785	18
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	87.785	
DISPONERET I ALT	87.785	

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
 AKTIVER

	2015 kr.	2014 tkr.
3 Grunde og bygninger	2.653.015	2.678
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	56.445	0
Materielle anlægsaktiver	2.709.460	2.678
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0
ANLÆGSAKTIVER	2.709.460	2.678
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	544.473	0
Skatteaktiv	53.000	37
Periodeafgrænsningsposter	5.964	0
Tilgodehavender	603.437	37
Likvide beholdninger	7.663	3
OMSÆTNINGSAKTIVER	611.100	40
AKTIVER	3.320.560	2.718

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital	80.000	80
Overført resultat	1.374	-86
5 EGENKAPITAL	81.374	-6
Prioritetsgæld	1.923.447	1.600
Gæld til pengeinstitut	534.543	592
6 Langfristede gældsforpligtelser	2.457.990	2.192
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	60.000	60
Modtagne forudbetalinger fra kunder	47.700	48
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.292	9
Anden gæld tilknyttet virksomhed	542.280	403
Selskabsskat	0	12
Anden gæld	112.924	0
Kortfristede gældsforpligtelser	781.196	532
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.239.186	2.724
PASSIVER	3.320.560	2.718
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	25.065	25
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.055	0
	<hr/>	<hr/>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	32.120	25
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	41.384	12
Forskydning udskudt skat	-16.394	-6
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	24.990	6
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	2.753.277	0
Tilgang i årets løb	0	63.500
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	2.753.277	63.500
	<hr/>	<hr/>
Akkumulerede afskrivninger primo	-75.197	0
Årets afskrivninger	-25.065	-7.055
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger 31. december 2015	-100.262	-7.055
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	2.653.015	56.445
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris primo	0	88
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	0	88
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo	0	631
Årets resultat	5.724	-719
Årets nedskrivning	-5.724	0
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 31. december 2015	0	-88
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed kan specificeres således:

Navn	Ejerandel %	Selskabs- kapital tkr.	Egenkapital tkr.	Resultat tkr.
KS Boligbyg ApS, Sønderborg	100	80	-1.886	5

	Primo	Forslag til resul- tatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	-86.411	87.785	1.374
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	-6.411	87.785	81.374
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	1.923.447	0	1.600.000
Gæld til pengeinstitut	594.543	60.000	235.000
	<u>2.517.990</u>	<u>60.000</u>	<u>1.835.000</u>

7 Eventualposter mv.

Ud over hvad der fremgår af årsrapporten har virksomheden ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank A/S er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev i matr. 667 Vester Sottrup på tkr. 500. Herudover er det stillet sikkerhed fra anden side.

Til sikkerhed for gæld til DLR realkreditinstitut tkr. 1.600 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør tkr. 2.653.

Til sikkerhed for gæld til Arbejdernes Landsbank tkr. 325 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør tkr. 0, da ejendommen er solgt.