



Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab

Møllegade 71
6400 Sønderborg

T 7870 6400

E sonderborg@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 38 95 13 94

FSR - danske revisorer

KFS Invest 2011 ApS

Alssundvej 12
6400 Sønderborg

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2019
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2020

Kaj Falkenløve Simonsen
dirigent

CVR-nr. 33 76 36 54

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
 Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 12. juni 2020

Direktion

Kaj Falkenløve Simonsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i KFS Invest 2011 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KFS Invest 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Sønderborg, den 12. juni 2020

Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 38 95 13 94

Claus Kindberg CMA
Registreret revisor
MNE-nr. mne17021

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i år været at drive udlejningsvirksomhed samt øvrig virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 188.065, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 434.552.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KFS Invest 2011 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af bruttolejeindtægter samt de tilhørende driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	1.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		332.349	204
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		332.349	204
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-28.183	-28
Resultat før finansielle poster		304.166	176
Finansielle omkostninger		-63.397	-65
Resultat før skat		240.769	111
Skat af årets resultat		-52.704	-27
Årets resultat		188.065	84
Overført resultat		188.065	84
		188.065	84

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.552.755	2.578
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.613	10
Materielle anlægsaktiver		<u>2.559.368</u>	<u>2.588</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.559.368</u>	<u>2.588</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		124.964	119
Udskudt skatteaktiv		58.000	55
Tilgodehavender		<u>182.964</u>	<u>174</u>
Likvide beholdninger		<u>147.442</u>	<u>18</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>330.406</u>	<u>192</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.889.774</u></u>	<u><u>2.780</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		354.552	167
Egenkapital		<u>434.552</u>	<u>247</u>
Gæld til pengeinstitut		136.359	265
Prioritetsgæld		1.600.000	1.600
Deposita		48.300	48
Langfristede gældsforpligtelser	1	<u>1.784.659</u>	<u>1.913</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	123.000	110
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.140	8
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		395.216	439
Selskabsskat		51.704	31
Anden gæld		52.503	32
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>670.563</u>	<u>620</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.455.222</u>	<u>2.533</u>
Passiver i alt		<u>2.889.774</u>	<u>2.780</u>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitut	375.336	259.359	123.000	0
Prioritetsgæld	1.600.000	1.600.000	0	1.340.000
Deposita	48.300	48.300	0	0
	2.023.636	1.907.659	123.000	1.340.000

2 Eventualforpligtelser

Selskabets pengeinstitut har over en enkelt vareleverandør stillet betalingsgaranti i alt t.kr 150.

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

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.600, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 2.583.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 500 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 500 til sikkerhed for bankgæld, i alt t.kr. 259.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Claus Kindberg

Som Revisor
PID: 9208-2002-2-053463470226 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2020 kl.: 14:13:26
Underskrevet med NemID

Kaj Falkenløve Simonsen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-558455995539 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2020 kl.: 13:43:33
Underskrevet med NemID

Kaj Falkenløve Simonsen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-558455995539 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2020 kl.: 13:43:33
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: e1424097tkX24038227

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.