

K .S. Invest Hellebæk ApS
CVR-nr. 27411401

ÅRSRAPPORT 2012

**Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab**

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf: +45 45 86 41 35

cm@cmrevision.dk
www.cmrevision.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

K .S. Invest Hellebæk ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	K .S. Invest Hellebæk ApS c/o Kirsten Stieler Hellebakken 5 3150 Hellebæk
	CVR-nr. 27411401
	Stiftelsesdato 23. oktober 2003
	Regnskabsår 1. januar 2012 - 31. december 2012
Direktion	Kirsten Stieler, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	Hele anpartskapitalen indehaves af direktør Kirsten Stieler, Hellebakken 5, 3150 Hellebæk.
Revisor	Chr. Mortensen • Revisionsfirma Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K

K .S. Invest Hellebæk ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for K .S. Invest Hellebæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellebæk, den 28. maj 2013

Direktion



Kirsten Stieler

Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K .S. Invest Hellebæk ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K .S. Invest Hellebæk ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysninger i note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets muligheder for fortsat finansiering. Ledelsen bedømmer, at finansieringen fortsættes og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Uden at modificere vor konklusion, skal vi henvise til omtale i ledelsesberetningen og note 1, hvori ledelsen redegør for forventninger til en forbedret indtjening, der er en forudsætning for en forbedring af selskabets kapital.

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.

København, den 28. maj 2013

Chr. Mortensen • Revisionsfirma
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab



Flemming Petersen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i formueforvaltning.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på kr. -359.554, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på kr. 5.376.177, og en egenkapital på kr. -2.732.127

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i virksomhedens aktiviteter i det kommende år, således at en retablering af selskabets egenkapital kan påbegyndes.

Selskabet er i en saglig og realistisk god dialog med Sydbank om mulighederne for en fortsat finansiering af pantebrevsporteføljen. Med de positive forventninger til driften i 2013 er det ledelsens opfattelse, at indtjeningen vil være tilstrækkelig til at servicere låneengagementet, således at det kan fortsættes.

Selskabets andre kreditorer er alene hovedanpartshaver.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K .S. Invest Hellebæk ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Andre finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, som omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til kostpris. Misligholdte pantebreve nedskrives til forventet indfrielsesværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

K .S. Invest Hellebæk ApS

Anvendt regnskabspraksis

Gældforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste/-tab		-32.924	425.786
Driftsresultat		-32.924	425.786
Finansielle indtægter		0	8.833
Finansielle omkostninger		-326.630	-278.276
Resultat før skat		-359.554	156.343
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		-359.554	156.343
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-359.554	156.343
		-359.554	156.343

K .S. Invest Hellebæk ApS

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	5.333.730	5.950.927
Finansielle anlægsaktiver		5.333.730	5.950.927
Anlægsaktiver		5.333.730	5.950.927
Andre tilgodehavender		41.468	28.254
Tilgodehavender		41.468	28.254
Værdipapirer og kapitalandele		89	90
Likvide beholdninger		890	890
Omsætningsaktiver		42.447	29.234
Aktiver		5.376.177	5.980.161

K .S. Invest Hellebæk ApS

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	-2.857.127	-2.497.573
Egenkapital		-2.732.127	-2.372.573
Gæld til banker		5.629.685	5.836.615
Anden gæld		25.000	62.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.453.619	2.453.619
Kortfristede gældsforpligtelser		8.108.304	8.352.734
Gældsforpligtelser		8.108.304	8.352.734
Passiver		5.376.177	5.980.161
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

1. Oplysning af væsentlig betydning

Selskabet er i en saglig og realistisk god dialog med Sydbank om mulighederne for en fortsat finansiering af pantebrevsporteføljen. Med de positive forventninger til driften i 2013 er det ledelsens opfattelse, at indtjeningen vil være tilstrækkelig til servicere låneengagementet, således at det kan fortsættes.

Selskabets andre kreditorer er alene hovedanpartshaver.

	2012	2011
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
	0	0
3. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	5.950.927	6.514.926
Afgang i årets løb	-201.427	-513.574
Hensat til tab	-415.770	-50.425
Kostpris ultimo	5.333.730	5.950.927
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.333.730	5.950.927
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

5. Overført resultat

Saldo primo	-2.497.573	-2.653.916
Årets tilgang	0	156.343
Årets afgang	-359.554	0
Saldo ultimo	-2.857.127	-2.497.573

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, kr. 5.629.685, er der givet pant i pantebreve, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2012 udgør kr. 5.333.730.