

KW Invest ApS

Støden 14

4000 Roskilde

(CVR.nr. 15 27 29 37)

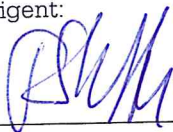
Årsrapport

for perioden

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, d. 29/11-2016

Dirigent:



Per-Henrik Kristoffersen

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	3
Selskabsoplysninger.....	4

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10 - 11
Noter.....	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for KW Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er ledelsens opfattelse, at betingelserne i Årsregnskabslovens § 135 er opfyldt, hvorfor der er truffet beslutning om, at årsregnskabet ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28. november 2016

Direktion



Per-Henrik Kristoffersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KW Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KW Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Roskilde, den 28. november 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringstedvej 71, 4000 Roskilde

CVR: 32 89 54 68



Erik Munk
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KW Invest ApS
Støden 14
4000 Roskilde

Telefon: 46402668
Telefax: 46401375

Cvr-nr.: 15 27 29 37
Stiftet: 1. november 1990
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion

Per-Henrik Kristoffersen

Revisor

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringstedvej 71
4000 Roskilde

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KW Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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.

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte omkostninger, andre eksterne udgifter til posten bruttofortjeneste.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres som nettoomsætningen med fradrag af direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger samt tillæg af andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, i den periode de vedrører. Nettoomsætning indregnes excl. moms i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Posten omfatter af- og nedskrivninger opgjort ud fra principper defineret under de enkelte anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Posten omfatter regnskabsårets reguleringer ved kapitalandele.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v..

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger, 20 – 25 år. Scrapværdien forventes at udgøre ca. 70% af anskaffessummen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og fradrag for koncerninterne avancer/tab og afskrivning på koncerngoodwill.

Omsætningsaktiver

Øvrige tilgodehavender

Øvrige tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Forpligtelser

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en forpligtelse.

Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats for aktuel skat på 22 %, og for udskudt skat 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser (kort- og langfristede)

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Note	2015/16	2014/15
		1.000 kr
Bruttofortjeneste	209.148	154
Resultat før afskrivninger	209.148	154
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	48.496	48
Resultat af primær drift	160.652	106
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....	80.921	103
Andre finansielle omkostninger.....	41.643	61
Resultat før skat	199.930	148
Skat af årets resultat.....	20.851	11
Årets resultat	179.079	137
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	80.921	103
Overført til næste år.....	98.158	34
Disponeret i alt	179.079	137

Balance pr. 30. juni 2016

Note		<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<u>Aktiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Anlægsaktiver:		
	Materielle anlægsaktiver:		
	Investeringsejendomme.....	3.777.212	3.826
	Finansielle anlægsaktiver:		
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	<u>707.615</u>	<u>627</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.484.827</u>	<u>4.453</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	97.109	122
	Udskudt skat (skatteaktiv).....	5.250	3
	Andre tilgodehavender.....	0	6
	Likvide beholdninger:		
	Likvide beholdninger.....	<u>101.121</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>203.480</u>	<u>131</u>
	Aktiver i alt	<u><u>4.688.307</u></u>	<u><u>4.584</u></u>

Balance pr. 30. juni 2016

Note		<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<u>Passiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Egenkapital:		
4	Virksomhedskapital.....	200.000	200
	Andre reserver:		
4	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.	275.115	194
4	Overført overskud eller underskud.....	1.335.149	1.237
	Egenkapital i alt	<u>1.810.264</u>	<u>1.631</u>
	Gældsforpligtelser (kort- og langfristede):		
5	<i>Langfristede:</i>		
	Gæld til realkreditinstitutter.....	2.133.742	2.199
	<i>Kortfristede:</i>		
	Gæld til realkreditinstitutter.....	29.100	29
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	0	12
	Selskabsskat.....	34.444	16
	Anden gæld.....	680.757	697
	Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.878.043</u>	<u>2.953</u>
	Passiver i alt	<u><u>4.688.307</u></u>	<u><u>4.584</u></u>
6	Eventualposter m.v.		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
1	Hovedaktiviteter		

Noter til årsrapporten

Note 1 - Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom samt anden investering.

Note 2 - Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2015/16	Sidste år 1.000 kr
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	80.921	103
	80.921	103

Note 3 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Retsform	Ejerandel i %	Egenkapital pr. 30/06-16	Resultat iflg. seneste årsrapport
Blågård Radio A/S	Roskilde	A/S	100,00	707.615	80.921

Note 4 - Egenkapital

	1/7-2015	Til- / afgang	Forslag til resultat- fordeling	30/6-2016
Virksomhedskapital.....	200.000	0		200.000
Reserve for nettoopskrivning den indre værdis metode.....	194.194	0	80.921	275.115
Overført overskud eller underskud....	1.236.991	0	98.158	1.335.149
	1.631.185	0	179.079	1.810.264

Note 5 - Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forventes tkr. 2.053 at forfalde efter 5 år.

Note 6 - Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige selskaber under KW Invest ApS. I forbindelse med sambeskatningen hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter og renter under sambeskatningen.

Note 7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 2.163, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.DKK 3.777.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. DKK 210.000, med sikkerhed i ejendommen, Møllehusvej 14, 1. nr. 4, 4000 Roskilde.