

# **K & M INVEST ApS**

Hjortevej 6  
4300 Holbæk

Årsrapport  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**15/02/2017**

---

**Kim Mogensen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K & M INVEST ApS

Hjortevej 6

4300 Holbæk

CVR-nr: 27040527

Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

**Revisor**

Exante Revision ApS

Rådhusvej 4

4300 Holbæk

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport 2015/16, som er udarbejdet og aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, idet virksomheden opfylder betingelserne herfor. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 25/01/2017

## Direktion

Kim Thaulov Mogensen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i K & M Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K & M Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af virksomhedens bogholderi og øvrige regnskabsmæssige oplysninger og informationer, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse og balance samt noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for, at der udarbejdes 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.

Ledelsens ansvar omfatter årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet.

Revisors ansvar

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

Vores assistance

Vi har tilrettelagt og udført vores assistance med henblik på, at årsregnskabet forekommer dækkende og uden klar væsentlig fejlinformation.

Vi har anvendt vores regnskabsmæssige fagkundskab til at indsamle, klassificere og summere de regnskabsmæssige oplysninger og informationer vi har modtaget fra ledelsen, ligesom vi har opnået en generel viden om virksomheden og dens aktiviteter.

Ligeledes har vores assistance omfattet stillingtagen til den anvendte regnskabspraksis samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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 ledelsen har tilvejebragt til vores brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt de finansielle oplysninger er i overensstemmelse med den regnskabsmæssige begrebsramme.

Holbæk, 25/01/2017

Søren Troensegaard  
registreret revisor  
Exante Revision ApS  
CVR: 70694611

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Den regnskabsmæssige begrebsramme er uændret i forhold til sidste år, ligesom årsregnskabet informationer er tilrettelagt efter sammenlignelig regnskabspraksis.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

## Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter faktureret salg i form af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommenes driftsomkostninger samt administrationsomkostninger.

Finansielle omkostninger indeholder renter vedrørende gældsforpligtelser.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

## Balance

Fast ejendom i form af investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages efter den afkastbaserede metode, og afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene. Der foretages ikke driftsøkonomiske afskrivninger på investeringsejendomme.

Kortfristede gældsforpligtelser i form af afdragsforpligtelse næste år, gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Selskabsskat indregnes i balancen med beregnet skat af årets skattepligtige resultat. Den indregnede forpligtelse er reduceret med betalte acontoskatter.

Realkreditinstitutter omfatter kreditforeningslån, som måles til dagsværdi.

Udskudt skat indregnes i balancen under Hensatte forpligtelser med 22% af forskel mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og gældsforpligtelser.

Sambeskatning med anden virksomhed.

# Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>396.085</b>	<b>257.416</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-15.000	-15.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>381.085</b>	<b>242.416</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Andre finansielle omkostninger .....		-91.451	-126.633
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>289.634</b>	<b>115.783</b>
Skat af årets resultat .....	1	-63.712	54.600
<b>Årets resultat .....</b>		<b>225.922</b>	<b>170.383</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		225.922	170.383
<b>I alt .....</b>		<b>225.922</b>	<b>170.383</b>



# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		8.000.000	6.902.033
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	45.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>8.000.000</b>	<b>6.947.033</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.000.000</b>	<b>6.947.033</b>
Andre tilgodehavender .....		153.502	53.890
Periodeafgrænsningsposter .....		0	8.495
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>153.502</b>	<b>62.385</b>
Likvide beholdninger .....		136.219	452.697
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>289.721</b>	<b>515.082</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.289.721</b>	<b>7.462.115</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		3.268.242	3.042.320
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.393.242</b>	<b>3.167.320</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		771.562	728.772
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>771.562</b>	<b>728.772</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		646.480	674.418
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>646.480</b>	<b>674.418</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		28.000	28.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		38.000	81.250
Skyldig selskabsskat .....		20.922	4.230
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.391.515	2.778.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.478.437</b>	<b>2.891.605</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.124.917</b>	<b>3.566.023</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.289.721</b>	<b>7.462.115</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	20.922	4.230
Ændring af udskudt skat	42.790	21.538
Regulering vedrørende tidligere år	0	-80.368
	<b>63.712</b>	<b>-54.600</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Fast ejendom kr.	Driftsmidler. kr.
Kostpris primo	5.511.805	60.000
Tilgang	1.097.967	0
Afgang	0	60.000
<b>Samlet kostpris kr.</b>	<b>6.609.772</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer primo	1.390.228	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Samlede værdireguleringer kr.</b>	<b>1.390.228</b>	<b>0</b>
Afskrivninger primo	0	-15.000
Tilgang	0	-15.000
Afgang	0	30.000
<b>Samlede afskrivninger kr.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo kr.</b>	<b>8.000.000</b>	<b>0</b>

Ovennævnte ejendomme er beliggende Spånnebæk 28 og Spånnebæk 19 i Holbæk.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkredit Danmark A/S	674.480	28.000	646.480	525.000
	<b>674.480</b>	<b>28.000</b>	<b>646.480</b>	<b>525.000</b>

#### **4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er ejerskab til fast ejendom udlejet til erhverv og bolig. Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget medarbejdere udover virksomhedens direktør, og der er ikke sket væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

#### **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gældsforpligtelse overfor Realkredit Danmark A/S er med pant i ejendommen Spånnebæk 28 i Holbæk indregnet til regnskabsmæssig værdi kr. 4.000.000.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning med Kim Mogensen Holding ApS som administrationselskab og hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for selskabsskat i de øvrige i sambeskatningen indgående virksomheder.

Der foreligger herudover ikke pantsætninger, sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.

#### **6. Oplysning om ejerskab**

##### **Ejerforhold**

Virksomhedens anpartskapital er kr. 125.000.

I henhold til kapitalejerfortegnelsen ejer nedennævnte min. fem procent af stemmerne eller virksomhedskapitalen:

Kim Mogensen Holding ApS, Hjortevej 6, 4300 Holbæk.

##### **Nærtstående parter**

Virksomheden har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter: Lejeaftale omhandlende lokaler er indgået med Pava Center Holbæk ApS på markedsmæssige vilkår. Gældsforpligtelse overfor Kim Mogensen Holding ApS på markedsmæssige vilkår.

##### **Koncernforhold**

Indgår i koncernregnskab for: Ingen.

#### **7. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser**

Den opgjorte udskudte skat vedrører forskel mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og gældsforpligtelser.