



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K.S.P. INVEST APS**  
**STÆVNEN 11, 1. TH., 7100 VEJLE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. januar 2017

---

Kaj Pedersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K.S.P. INVEST APS Stævnens 11, 1. th. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 27 23 47 98 Stiftet: 30. juni 2003 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kaj Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kirketorvet 4 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for K.S.P. INVEST 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. januar 2017

Direktion:

---

Kaj Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i K.S.P. INVEST APS*

Vi har opstillet årsregnskabet for K.S.P. INVEST APS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Vejle, den 4. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Egstrand Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af udlejning af erhvervsejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>149.770</b>	<b>150.423</b>
Af- og nedskrivninger.....		-11.100	-11.100
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>138.670</b>	<b>139.323</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-6.186	-9.550
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>132.484</b>	<b>129.773</b>
Skat af årets resultat.....	1	-29.183	-30.547
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>103.301</b>	<b>99.226</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		51.700	50.600
Overført resultat.....		51.601	48.626
<b>I ALT</b> .....		<b>103.301</b>	<b>99.226</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		1.816.700	1.827.800
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.816.700	1.827.800
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.816.700</b>	<b>1.827.800</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.437	0
Tilgodehavender.....		1.437	0
Likvide beholdninger.....		496.074	431.163
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>497.511</b>	<b>431.163</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.314.211</b>	<b>2.258.963</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		637.854	637.854
Overført overskud.....		763.332	711.731
Forslag til udbytte.....		51.700	50.600
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.577.886</b>	<b>1.525.185</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	4	292.529	291.946
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>292.529</b>	<b>291.946</b>
Banklån.....		70.000	100.000
Anden gæld.....		79.200	79.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>149.200</b>	<b>179.200</b>
Selskabsskat.....		0	4.963
Anden gæld.....		294.596	257.669
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>294.596</b>	<b>262.632</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>443.796</b>	<b>441.832</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.314.211</b>	<b>2.258.963</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

## NOTER

						Note	
<b>Skat af årets resultat</b>							
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	28.600				29.963	1	
Regulering af udskudt skat .....	583				584		
	<b>29.183</b>				<b>30.547</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>							2
					Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016 .....					1.109.950		
<b>Kostpris 31. december 2016 .....</b>					<b>1.109.950</b>		
Opskrivninger 1. januar 2016 .....					817.750		
<b>Opskrivninger 31. december 2016 .....</b>					<b>817.750</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 .....					99.900		
Årets afskrivninger .....					11.100		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016 .....</b>					<b>111.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 .....</b>					<b>1.816.700</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....					998.950		
<b>Egenkapital</b>							3
	Selskabs-	Reserve for	Overført	Forslag til			
	kapital	opskrivninger	overskud	udbytte	I alt		
Egenkapital 1. januar 2016 .....	125.000	637.854	711.731	0	1.474.585		
Forslag til årets resultatdisponering .....			51.601	51.700	103.301		
<b>Egenkapital 31. december 2016 .....</b>	<b>125.000</b>	<b>637.854</b>	<b>763.332</b>	<b>51.700</b>	<b>1.577.886</b>		

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

### Note

#### Hensættelse til udskudt skat

4

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier materielle anlægsaktiver.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Grunde og bygninger.....	1.816.700	500.775	1.315.925
	<b>1.816.700</b>	<b>500.775</b>	<b>1.315.925</b>
Hensættelse til udskudt skat.....			<b>292.529</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	100.000	70.000	0	70.000
Anden gæld.....	79.200	79.200	0	79.200
	<b>179.200</b>	<b>149.200</b>	<b>0</b>	<b>149.200</b>

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på 900.000 kr. med pant i ejendommen matr. nr. 91D, Søndermarken, Vejle Jorder.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for K.S.P. INVEST APS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen og administration.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	100 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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