



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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. januar 2018

---

Kaj Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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 Stævnem 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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 5. januar 2018

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 2017 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 5. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 36183

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **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	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>159.678</b>	<b>149.770</b>
Af- og nedskrivninger.....		-12.775	-11.100
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>146.903</b>	<b>138.670</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-2.762	-6.186
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>144.141</b>	<b>132.484</b>
Skat af årets resultat.....	2	-31.786	-29.183
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>112.355</b>	<b>103.301</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		52.900	51.700
Overført resultat.....		59.455	51.601
<b>I ALT</b> .....		<b>112.355</b>	<b>103.301</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		1.803.925	1.816.700
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.803.925	1.816.700
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.803.925</b>	<b>1.816.700</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	1.437
Tilgodehavender.....		0	1.437
Likvide beholdninger.....		542.970	496.074
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>542.970</b>	<b>497.511</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.346.895</b>	<b>2.314.211</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		607.335	637.854
Overført overskud.....		853.306	763.332
Forslag til udbytte.....		52.900	51.700
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.638.541</b>	<b>1.577.886</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		292.745	292.529
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>292.745</b>	<b>292.529</b>
Banklån.....		0	70.000
Anden gæld.....		79.200	79.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>79.200</b>	<b>149.200</b>
Selskabsskat.....		2.570	0
Anden gæld.....		333.839	294.596
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>336.409</b>	<b>294.596</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>415.609</b>	<b>443.796</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.346.895</b>	<b>2.314.211</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)					
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	31.570	28.600			
Regulering af udskudt skat.....	216	583			
	<b>31.786</b>	<b>29.183</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2017.....		1.109.950			
Kostpris 31. december 2017.....		<b>1.109.950</b>			
Opskrivninger 1. januar 2017.....		817.750			
Opskrivninger 31. december 2017.....		<b>817.750</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		111.000			
Årets afskrivninger .....		12.775			
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		<b>123.775</b>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		<b>1.803.925</b>			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		1.025.290			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	637.854	763.332	51.700	1.577.886
Betalt udbytte.....				-51.700	-51.700
Overførsel til/fra andre poster.		-30.519	30.519		
Forslag til årets resultatdisponering.....			59.455	52.900	112.355
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>607.335</b>	<b>853.306</b>	<b>52.900</b>	<b>1.638.541</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	70.000	0	0	0	
Anden gæld.....	79.200	79.200	0	79.200	
	<b>149.200</b>	<b>79.200</b>	<b>0</b>	<b>79.200</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på kr. 900.000 med pant i ejendommen matr. nr. 91D, Søndermarken, Vejle Jorder. Bankgælden udgør pr. 31. december 2017 kr. 0.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.S.P. Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 salgsomkostninger 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 lånoptagelse 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.