

# **Kim Andersen Invest ApS**

Enghavevej 7, 9800 Hjørring  
CVR-nr. 27 63 62 68

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.01.17

Kim Andersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 14
Noter	15 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Kim Andersen Invest ApS  
Enghavevej 7  
9800 Hjørring  
Hjemsted: Hjørring  
CVR-nr.: 27 63 62 68

---

**Direktion**

---

Kim Andersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Kim Andersen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 20. december 2016

**Direktionen**

Kim Andersen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Kim Andersen Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Kim Andersen Invest ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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 påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 20. december 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Henriksen  
Statsaut. revisor

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-34.704</b>	<b>-21.751</b>
2 Personaleomkostninger	-56.196	-55.326
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-90.900</b>	<b>-77.077</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-127.263	-105.200
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-218.163</b>	<b>-182.277</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-283.474	28.843
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	916.573	529.439
3 Andre finansielle indtægter	526.322	345.297
Nedskrivning af finansielle aktiver	-751.965	0
4 Andre finansielle omkostninger	-74.362	-79.395
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>333.094</b>	<b>824.184</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>114.931</b>	<b>641.907</b>
Skat af årets resultat	72.649	-6.540
<b>Årets resultat</b>	<b>187.580</b>	<b>635.367</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-392.306	-699.615
Overført resultat	579.886	1.334.982
<b>I alt</b>	<b>187.580</b>	<b>635.367</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	158.301	285.564
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>158.301</b>	<b>285.564</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	625.000	756.913
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	9.088.725	7.099.116
	Andre værdipapirer og kapitalandele	35.369	26.039
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.749.094</b>	<b>7.882.068</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.907.395</b>	<b>8.167.632</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.645.239	2.034.475
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.845.607	3.925.196
	Udskudt skatteaktiv	152.793	0
	Andre tilgodehavender	1.012.364	793.203
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.656.003</b>	<b>6.752.874</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>750</b>	<b>39.469</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.656.753</b>	<b>6.792.343</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.564.148</b>	<b>14.959.975</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	404.427	796.733
	Overført resultat	13.415.372	12.835.486
<b>7</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.944.799</b>	<b>13.757.219</b>
	Gæld til associerede virksomheder	2.500.000	0
<b>8</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.500.000</b>	<b>0</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	27.000
	Gæld til associerede virksomheder	155.374	0
	Selskabsskat	58.222	56.320
	Anden gæld	888.753	1.119.436
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.119.349</b>	<b>1.202.756</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.619.349</b>	<b>1.202.756</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.564.148</b>	<b>14.959.975</b>

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 111, stk. 3 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### 1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

---

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

---

### 2. Personaleomkostninger

Pensioner	56.196	55.326
I alt	56.196	55.326

---

### 3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	154.001	91.375
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	200.627	174.856
Øvrige finansielle indtægter	171.694	79.066
I alt	526.322	345.297

---

### 4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	32.794
Øvrige finansielle omkostninger	74.362	46.601
I alt	74.362	79.395

---

	30.09.16	30.09.15
	DKK	DKK

## 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 30.09.15	625.000	250.000
Tilgang i året	0	500.000
Afgang i året	0	-125.000
Kostpris pr. 30.09.16	625.000	625.000
Opskrivninger pr. 30.09.15	131.913	1.065.739
Årets resultat	-283.474	28.843
Andre reguleringer	151.561	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-962.669
Opskrivninger pr. 30.09.16	0	131.913
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	625.000	756.913

Tilknyttede virksomheder:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kim Andersen Ejendomme ApS, Hjørring	100%	125.000	-163.999
K.A. Byg Hjørring A/S, Hjørring	100%	500.000	-119.475



	30.09.16	30.09.15
	DKK	DKK

## 6. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 30.09.15	6.434.298	6.377.500
Tilgang i året	2.500.000	56.798
Afgang i året	-250.000	0

Kostpris pr. 30.09.16	8.684.298	6.434.298
-----------------------	-----------	-----------

Opskrivninger pr. 30.09.15	664.819	430.608
Årets resultat	916.573	529.439
Udbytte	-125.000	-100.000
Andre reguleringer	-1.051.965	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-195.229

Opskrivninger pr. 30.09.16	404.427	664.818
----------------------------	---------	---------

Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	9.088.725	7.099.116
------------------------------------	-----------	-----------

Associerede virksomheder:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
J&K Entreprise ApS	50%	9.119.486	-1.024.431
Bangsbohaven A/S	50%	1.360.254	254.806
Byggeselskabet Universitetsparken Ejerlejligheder ApS	50%	2.775.272	2.680.333
K/S The Old Yard Aalborg	50%	4.922.438	-77.562

**7. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>			
Saldo pr. 01.10.14	125.000	1.496.348	11.695.733
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	0	-195.229
Forslag til resultatdisponering	0	-699.615	1.334.982
Saldo pr. 30.09.15	125.000	796.733	12.835.486

*Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16*

Saldo pr. 01.10.15	125.000	796.733	12.835.486
Forslag til resultatdisponering	0	-392.306	579.886
Saldo pr. 30.09.16	125.000	404.427	13.415.372

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**8. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til associerede virksom- heder	0	0	2.500.000	0

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 10. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant i anparter nom. DKK 62.500 i Byggeselskabet Universitetsparken Ejerlejligheder ApS og nom. DKK 2.500.000 i K/S The Old Yard Aalborg til sikkerhed for disses gæld til henholdsvis Nordjyske Bank og Ditboliglaan.dk Ejendomscreditselskab ApS. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 3.849.