

*Kim Invest ApS  
Bojskovvej 52  
Fiskbæk  
6300 Gråsten*

*CVR-nr: 30 72 96 68*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

*(9. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/3 2017

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

## LEDELSESPÅTEGNING

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gråsten, den 21/3 2017

### **Direktion**

Kim Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Kim Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kim Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 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 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 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.

Løgumkloster, den 21/3 2017

Leif Hansen  
Registreret Revisor  
medlem af FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Kim Invest ApS Bojskovvej 52 Fiskbæk 6300 Gråsten
	Telefon: 30 62 62 81 E-mail: kim@a-ts.dk
	CVR-nr.: 30 72 96 68 Stiftet: 30. juli 2007 Hjemsted: Sønderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Hansen
<b>Pengeinstitut</b>	Frøs Herreds Sparekasse Frøsvej 1 6630 Rødding
<b>Revisor</b>	DSH-Revision ApS Storegade 17 6240 Løgumkloster
<b>Ejerforhold</b>	Kim Hansen
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets formål er at være holdingselskab for andre selskaber.
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 21. marts 2017 på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive holdingselskab for andre selskaber.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Kim Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Investeringsjendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsjendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør pr. 31. december 2015: En forøgelse af årets resultat før skat med 522.657 kr. og egenkapitalen forøges med 222.657 kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Generelt om indregning og måling**

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

### **Skat**

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der afskrives ikke på jord og grunde.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-9 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Selskabsskat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. januar 2016 til 31. december 2016

	2016	2015
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>271.165</b>	<b>245.515</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	40.474-	166.294
Andre driftsomkostninger .....	108.669-	106.011-
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>122.022</b>	<b>305.798</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	289.008
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>122.022</b>	<b>594.806</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	151.648	112.502-
Andre finansielle omkostninger .....	78.662-	75.996-
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>195.008</b>	<b>406.308</b>
Skat af årets resultat .....	8.897-	9.937-
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>186.111</b>	<b>396.371</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	39.146	0
Overført resultat .....	146.965	396.371
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>186.111</b>	<b>396.371</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## AKTIVER

	2016	2015
Investeringsejendomme.....	2.399.295	2.264.585
Produktionsanlæg og maskiner .....	94.222	115.555
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	34.258	53.399
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.527.775</b>	<b>2.433.539</b>
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	164.146	12.498
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>164.146</b>	<b>12.498</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.691.921</b>	<b>2.446.037</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	29.319	0
Andre tilgodehavender .....	1.152	2.661
Periodeafgrænsningsposter.....	9.228	5.733
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>39.699</b>	<b>8.394</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>97.715</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>137.414</b>	<b>8.394</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>2.829.335</b>	<b>2.454.431</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	39.146	0
Overført resultat .....	448.921	301.956
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>613.067</b>	<b>426.956</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	8.095	9.517
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>8.095</b>	<b>9.517</b>
Prioritetsgæld .....	1.400.000	1.400.000
Leasingforpligtelser.....	37.160	64.514
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.437.160</b>	<b>1.464.514</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	27.354	24.954
Kreditinstitutter .....	662.749	453.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	3.383	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	29.937
Selskabsskat .....	21.293	3.311
Anden gæld .....	44.658	41.522
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	11.576	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>771.013</b>	<b>553.444</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.208.173</b>	<b>2.017.958</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.829.335</b>	<b>2.454.431</b>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2016	2015
<b>1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum primo .....	125.000	125.000
Saldo før afskrivning 31. december 2016	125.000	125.000
Op- og nedskrivninger primo .....	112.502-	0
Årets resultatandele .....	151.648	112.502-
Op- og nedskrivninger 31. december 2016	39.146	112.502-
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 .....</b>	<b>164.146</b>	<b>12.498</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Avenbøl Tømrer og Snedkerforretning ApS	100%	164.146	151.648

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	0	39.146	39.146
Overført resultat .....	301.956	146.965	448.921
	<b>426.956</b>	<b>186.111</b>	<b>613.067</b>

NOTER

2016

2015

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med Avenbøl Tømrer- og Snedkerforretning ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31.12.16 kr. 21.293. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 1.400.000 kr. samt ejerpantebrev til Frøs Herreds Sparekasse, 1.050.000 kr. er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.16 udgør kr. 2.399.295.

Santander leasing har pant i leasede maskiner; 64.514 kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.16 udgør 94.222 kr.