

*Kim Invest ApS
Bojskovvej 52, Fiskbæk
6300 Gråsten*

CVR-nr: 30 72 96 68

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019*

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/4 2020

Dirigent
Kim Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Kim Invest ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gråsten, den 15/4 2020

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 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 15/4 2020

DSH-Revision ApS

Registreret revisionselskab
CVR-nr.: 19674193

Leif Hansen

Registreret Revisor, mne3835
medlem af FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 Kommune: Sønderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Hansen
Pengeinstitut	Frøs Herreds Sparekasse Frøsvej 1 6630 Rødding
Ejerforhold	Kim Hansen
Hovedaktivitet	Selskabets formål er at være holdingselskab for andre selskaber.
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 15. april 2020 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2019 er følgende usikkerhed om regning og måling væsentlig at bemærke, idet det har væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Der er i nedenstående tabeller angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren, afkastkravet og normaliseret driftsresultat/nettoleje påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

Angivet i DKK 1.000

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5
152	2.344	2.176	2.031	1.904	1.792

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5
59	902	837	782	733	690

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kim Invest ApS for 2019 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

Generelt

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

Bruttfortjeneste

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

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 finansiel 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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 tilknyttede virksomheder 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.

Tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Investeringsjendomme

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

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

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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 tilknyttede- 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

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. januar 2019 til 31. december 2019

	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	301.523	257.618
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	28.956-	12.350-
Andre driftsomkostninger	113.212-	158.531-
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	159.355	86.737
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	250.000	0
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	409.355	86.737
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	164.728	58.904
Andre finansielle omkostninger	60.104-	72.551-
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	513.979	73.090
Skat af årets resultat	64.686-	1.430
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	449.293	74.520
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	164.728	58.904
Overført resultat	284.565	15.616
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	449.293	74.520
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
Investeringsejendomme.....	2.798.383	2.548.383
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	202.532	173.488
Materielle anlægsaktiver	3.000.915	2.721.871
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	420.773	256.045
Finansielle anlægsaktiver	420.773	256.045
ANLÆGSAKTIVER	3.421.688	2.977.916
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	69.472	21.539
Periodeafgrænsningsposter.....	8.758	9.731
Tilgodehavender	78.230	31.270
Likvide beholdninger	111.995	56.553
OMSÆTNINGSAKTIVER	190.225	87.823
AKTIVER	3.611.913	3.065.739

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	295.773	131.045
Overført resultat	636.450	351.885
EGENKAPITAL	1.057.223	607.930
Hensættelse til udskudt skat	151.618	91.200
HENSATTE FORPLIGTELSER	151.618	91.200
Prioritetsgæld	1.853.019	1.400.000
1 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.853.019	1.400.000
Kreditinstitutter	93.832	470.923
Leverandører af varer og tjenesteydelser	129	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	297.331	404.741
Selskabsskat	65.472	19.539
Anden gæld	91.441	53.724
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.848	17.682
Kortfristede gældsforpligtelser	550.053	966.609
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	2.403.072	2.366.609
PASSIVER	3.611.913	3.065.739
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	1.400.000	1.853.019	1.402.357
	<u>1.400.000</u>	<u>1.853.019</u>	<u>1.402.357</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør 1.956.000 kr. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 2.548.383 kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kim Hansen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-048847552302
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2020 kl.: 15:47:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kim Hansen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-048847552302
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2020 kl.: 15:47:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Leif Hansen

Som Revisor
RID: 1104917941769
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2020 kl.: 16:21:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 6c0e9ba4TKJW60775393

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.