



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

K-P Invest ApS

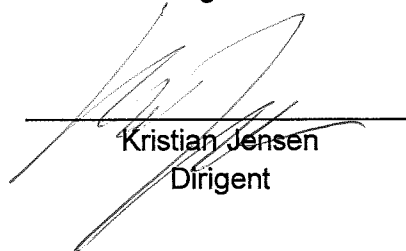
Orehøjvej 1, Gevnø

4660 Store Heddinge

(CVR-nr. 30 82 27 22)

Årsrapport for 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 07/11 2016



Kristian Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse	1
----------------------------	----------

Side

Selskabsoplysninger	2
----------------------------	----------

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	----------

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
--	----------

Årsregnskab for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------	----------

Resultatopgørelse	9
-------------------	----------

Balance	10
---------	-----------

Noter	12
-------	-----------

Selskabsoplysninger

2

Selskabet K-P Invest ApS
Orehøjvej 1, Gevnø
4660 Store Heddinge

CVR-nr.: 30 82 27 22
Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Aktivitet Selskabets hovedaktivitet er at investere i ejendomme og udlejning heraf

Direktion Kristian Jensen
Peder Bousgaard Hjerpsted

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for K-P Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 31. oktober 2016

Direktion



Kristian Jensen



Peder Bousgaard Hjerpsted

Til kapitalejerne i K-P Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for K-P Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens 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 virksomhedens 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for værdiansættelse af og ejendomsret til selskabets udenlandske investeringsejendomme, der i balancen er indregnet til t.kr. 3.796, samt tilhørende gæld i udenlandsk kreditinstitut, der i balancen er indregnet til t.kr. 1.041. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige lejeindtægter og markedet for salg af pågældende investeringsejendomme er fortsat gået i stå. Det har ikke været muligt for ledelsen at fremskaffe tilstrækkelig dokumentation for værdiansættelse og ejendomsret.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 31. oktober 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Brian Hildskov Hansen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for K-P Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 regnskabspost nedenfor.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet Kristian Jensen Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

9

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste	39.490	43.470
Andre finansielle indtægter	0	411.566
Andre finansielle omkostninger	-22.919	-19.989
Resultat før skat	16.571	435.047
1 Skat af årets resultat	0	14.841
ÅRETS RESULTAT	16.571	449.888
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	16.571	449.888
Anvendelse i alt	16.571	449.888

Balance pr. 30. juni

10

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2 Investeringsejendomme	5.158.332	5.158.332
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.158.332</u>	<u>5.158.332</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>5.158.332</u>	<u>5.158.332</u>
Likvide beholdninger	<u>33.452</u>	<u>16.881</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>33.452</u>	<u>16.881</u>
AKTIVER I ALT	<u>5.191.784</u>	<u>5.175.213</u>

Balance pr. 30. juni

11

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført resultat	866.539	849.968
3 EGENKAPITAL I ALT	<u>992.539</u>	<u>975.968</u>
Gæld til realkreditinstitutter	892.000	892.000
Kreditinstitutter m.v.	1.040.802	1.040.802
4 Langfristet gæld i alt	<u>1.932.802</u>	<u>1.932.802</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.129.515	1.129.515
Anden gæld	1.130.678	1.130.678
Kortfristet gæld i alt	<u>2.266.443</u>	<u>2.266.443</u>
GÆLD I ALT	<u>4.199.245</u>	<u>4.199.245</u>
PASSIVER I ALT	<u>5.191.784</u>	<u>5.175.213</u>
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

12

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-14.841
	<u>0</u>	<u>-14.841</u>
2 Investeringsejendomme		
Heraf foretagne opskrivninger	<u>177.500</u>	<u>177.500</u>
<p>Den danske investeringsejendom er værdiansat på baggrund af en afkastbaseret model, som udviser et afkast på 4 %.</p>		
3 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	126.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	1.000
	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	849.968	-1.098.920
Kapitalforhøjelse	0	-1.000
Årets resultat	16.571	449.888
Overkurs i forbindelse med kapitalforhøjelse	0	1.500.000
	<u>866.539</u>	<u>849.968</u>
Egenkapital ultimo	<u>992.539</u>	<u>975.968</u>
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.777.000</u>	<u>1.821.000</u>

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Sambeskatning

K-P Invest ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kristian Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>892.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>1.362.416</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>300.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>1.362.416</u>

Til sikkerhed for gæld i udenlandsk kreditinstitut er der pant på i alt t.kr. 1.024 i investeringejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 1.120.