

K-P Invest ApS


Orehøjvej 1, Gevnø

4660 Store Heddinge

(CVR-nr. 30 82 27 22)

Årsrapport for 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6/5 - 2018



Peder Bousgaard Hjerpsted
Dirigent

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

Side

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------	---

Ledelsesberetning

Beretning	4
-----------	---

Årsregnskab for 1. juli - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------	---

Balance	9
---------	---

Noter	11
-------	----

Selskabsoplysninger

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

CVR-nr.: 30 82 27 22
Regnskabsperiode: 1. juli - 31. december 2017

Direktion - Peder Bousgaard Hjerpsted

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli - 31. december 2017 for K-P Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt 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. juli - 31. december 2017.

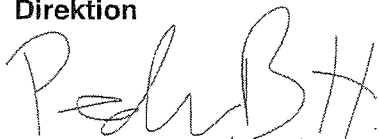
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår er fravalgt. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Store Heddinge, den 7. maj 2018

Direktion



Peder Bousgaard Hjerpsted

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at investere i ejendomme og udlejning heraf.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på kr. 38.440. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. juli - 31. december 2017 og balancen pr. 31. december 2017.

Årets resultat vurderes af ledelsen som utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for K-P Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Regnskabsperioden indeværende år indeholder en regnskabsperiode på 6 måneder. Regnskabsperioden sidste år indeholder en regnskabsperiode på 12 måneder.

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 Bousgaard Group ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

7

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 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.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

8

<u>Note</u>	2017 kr.	2016/17 kr.
Bruttotab	-26.315	45.590
Andre finansielle omkostninger	-12.125	-22.653
Resultat før skat	-38.440	22.937
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	-38.440	22.937
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-38.440	22.937
Anvendelse i alt	-38.440	22.937

Balance pr. 31. december

9

AKTIVER

<u>Note</u>	2017 kr.	2016/17 kr.
2 Investeringsejendomme	5.158.332	5.158.332
Materielle anlægsaktiver i alt	5.158.332	5.158.332
ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.158.332	5.158.332
Likvide beholdninger	0	56.389
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	0	56.389
AKTIVER I ALT	5.158.332	5.214.721

Balance pr. 31. december

10

PASSIVER

<u>Note</u>	2017 kr.	2016/17 kr.
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført resultat	851.036	889.476
EGENKAPITAL I ALT	<u>977.036</u>	<u>1.015.476</u>
Gæld til realkreditinstitutter	847.400	869.700
3 Langfristet gæld i alt	<u>847.400</u>	<u>869.700</u>
Gæld til realkreditinstitutter	44.600	22.300
Kreditinstitutter m.v.	1.041.853	1.040.802
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.250	6.250
Anden gæld	2.235.193	2.260.193
Kortfristet gæld i alt	<u>3.333.896</u>	<u>3.329.545</u>
GÆLD I ALT	<u>4.181.296</u>	<u>4.199.245</u>
PASSIVER I ALT	<u>5.158.332</u>	<u>5.214.721</u>
4 Eventualposter		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
1 Personaleomkostninger Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Investeringsejendomme Den danske investeringsejendom er værdiansat på baggrund af en afkastbaseret model, som udviser et afkast på 4 %.		
3 Langfristet gæld Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.710.000</u>	<u>1.732.000</u>

4 Eventualposter**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 Bousgaard Group ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

5 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 i udenlandsk kreditinstitut er der pant på i alt t.kr. 1.024 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 1.120.