

**KSM Invest I ApS**  
Kristiansbakken 18  
8660 Skanderborg  
CVR-nr. 31620449

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.02.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

KSM Invest I ApS  
Kristiansbakken 18  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 31620449  
Hjemsted: Skanderborg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for KSM Invest I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 19.02.2019

### Direktion

Jesper Bruun Jørgensen  
Ørnskov

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i KSM Invest I ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KSM Invest I ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 19.02.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje fast ejendom og værdipapirer, foretage investering og kapitalanbringelse samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 12.374 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.457.251</b>	<b>2.058.953</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.968.750	4.432.750
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(179.397)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15.426.001</b>	<b>6.312.306</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(667.170)</u>	<u>(704.333)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.758.831</b>	<b>5.607.973</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(2.384.933)</u>	<u>(808.101)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>12.373.898</u></b>	<b><u>4.799.872</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>12.373.898</u>	<u>4.799.872</u>
		<b><u>12.373.898</u></b>	<b><u>4.799.872</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		70.775.000	56.806.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>70.775.000</b>	<b>56.806.250</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>70.775.000</b>	<b>56.806.250</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.857.614</b>	<b>2.780.725</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.857.614</b>	<b>2.780.725</b>
<b>Aktiver</b>		<b>73.632.614</b>	<b>59.586.975</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		<u>32.630.621</u>	<u>20.256.723</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>32.880.621</u></b>	<b><u>20.506.723</u></b>
Udskudt skat		<u>4.113.100</u>	<u>1.728.167</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>4.113.100</u></b>	<b><u>1.728.167</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>35.115.992</u>	<u>35.855.486</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>35.115.992</u></b>	<b><u>35.855.486</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		805.100	790.003
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.937	66.739
Gæld til associerede virksomheder		288.409	222.730
Anden gæld		<u>366.455</u>	<u>417.127</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.522.901</u></b>	<b><u>1.496.599</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>36.638.893</u></b>	<b><u>37.352.085</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>73.632.614</u></b>	<b><u>59.586.975</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	250.000	20.256.723	20.506.723
Årets resultat	0	12.373.898	12.373.898
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>32.630.621</b>	<b>32.880.621</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	13.529	34.055
Renteomkostninger i øvrigt	<u>653.641</u>	<u>670.278</u>
	<b><u>667.170</u></b>	<b><u>704.333</u></b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	<u>2.384.933</u>	<u>808.101</u>
	<b><u>2.384.933</u></b>	<b><u>808.101</u></b>

	<b>Investe- rings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>52.373.500</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>52.373.500</u></b>
Opskrivninger primo	4.432.750
Årets opskrivninger	<u>13.968.750</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>18.401.500</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>70.775.000</u></b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,93 %.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 459 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 508 t.kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommene udgør 462 kr. mod 464 kr. sidste år. Størrelsen på selskabets ejendomme udgør 9.073 m<sup>2</sup>.

## Noter

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>31.895.592</u>
	<b><u>31.895.592</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alle mellemværende med realkreditinstitut har selskabet stillet pant for sin gæld på 35.116 t.kr., sikret ved ejerpantebrev på i alt 5.100 t.eur svarende til 38.083 t.kr. pr. 31.12.2018, i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på 70.775 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.