



## KSM Invest I ApS

Kristiansbakken 18, 8660 Skanderborg  
CVR-nr. 31620449

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.03.2020

---

**Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

KSM Invest I ApS  
Kristiansbakken 18  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 31620449  
Hjemsted: Skanderborg  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 27.03.2020

**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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

### **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 27.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 3.072 t.kr., hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>553.393</b>	<b>1.457.251</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.725.000	13.968.750
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.278.393</b>	<b>15.426.001</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(690.510)	(667.170)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.587.883</b>	<b>14.758.831</b>
Skat af årets resultat	2	(515.597)	(2.384.933)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.072.286</b>	<b>12.373.898</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.072.286	12.373.898
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.072.286</b>	<b>12.373.898</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		74.500.000	70.775.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>74.500.000</b>	<b>70.775.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>74.500.000</b>	<b>70.775.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		320.350	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>320.350</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.594.014</b>	<b>2.857.614</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.914.364</b>	<b>2.857.614</b>
<b>Aktiver</b>		<b>77.414.364</b>	<b>73.632.614</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		35.702.907	32.630.621
<b>Egenkapital</b>		<b>35.952.907</b>	<b>32.880.621</b>
Udskudt skat		4.568.279	4.113.100
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.568.279</b>	<b>4.113.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter		34.300.743	35.115.992
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>34.300.743</b>	<b>35.115.992</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	818.264	805.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.750	62.937
Gæld til associerede virksomheder		0	288.409
Anden gæld		1.700.421	366.455
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.592.435</b>	<b>1.522.901</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.893.178</b>	<b>36.638.893</b>
<b>Passiver</b>		<b>77.414.364</b>	<b>73.632.614</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	32.630.621	32.880.621
Årets resultat	0	3.072.286	3.072.286
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>35.702.907</b>	<b>35.952.907</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	13.529
Renteomkostninger i øvrigt	690.510	653.641
	<b>690.510</b>	<b>667.170</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	455.179	2.384.933
Regulering vedrørende tidligere år	60.418	0
	<b>515.597</b>	<b>2.384.933</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	52.373.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>52.373.500</b>
Opskrivninger primo	18.401.500
Årets opskrivninger	3.725.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>22.126.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>74.500.000</b>

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

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,00% pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4.356 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4.997 t.kr.

Den faktisk leje pr. m2 for ejendommene udgør 494 kr. pr. 31.12.2019 mod 462 kr. sidste år. Størrelsen på selskabets ejendomme udgør 9.073 m2.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	818.264	805.100	34.300.743	31.027.687
	<b>818.264</b>	<b>805.100</b>	<b>34.300.743</b>	<b>31.027.687</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alle mellemværende med realkreditinstitut har selskabet stillet pant for sin gæld på 34.301 t.kr., sikret ved ejerpantebrev på i alt 5.100 t.eur. svarende til 38.083 t.kr. pr. 31.12.2019, i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på 74.450 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

## 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 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 administrationsomkostninger.

### 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 ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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