

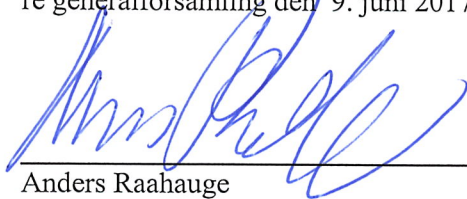
Kimand Invest ApS

Storstrømsvej 64
4840 Nørre Alslev

CVR-nr. 31 78 51 11

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2017



Anders Raahauge
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Kimand Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

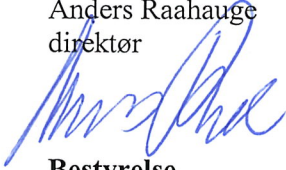
Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 6. juni 2017

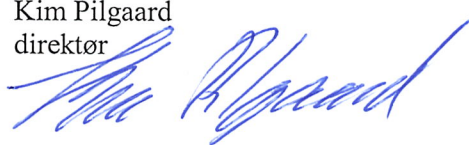
Direktion

Anders Raahauge
direktør



Bestyrelse

Kim Pilgaard
direktør



Ellen Skjødt Raahauge



Katja Rüdiger Pilgaard



Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Kimand Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kimand Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

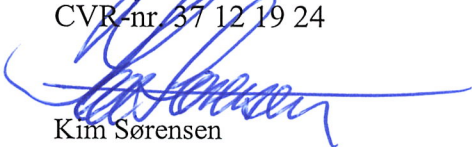
Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 6. juni 2017

ØERNES REVISION

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 12 19 24



Kim Sørensen
Registreret revisor
FSR Danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kimand Invest ApS Storstrømsvej 64 4840 Nørre Alslev E-mail: maglemosegaard@gmail.com CVR-nr.: 31 78 51 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. november 2008 Hjemsted: Guldborgsund Kommune
Bestyrelse	Ellen Skjødt Raahauge Katja Rüdiger Pilgaard
Direktion	Anders Raahauge, direktør Kim Pilgaard, direktør
Revisor	Øernes Revision Registreret revisionsaktieselskab Langgade 4 4800 Nykøbing F.
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet omfatter investering i udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 2.152.475, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 8.093.252.

Selskabets ledelse anser årets resultat som meget tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kimand Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at klassificere foreslået udbytte som gæld i balancen. Herudover skal den gæld der knytter sig til investeringsejendommene indregnes til amortiseret kostpris. Endvidere har selskabet valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledningen for klasse B- og C-virksomheder. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som en gældsforpligtelse.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Egenkapitalen forøges med kr. 202.400, hvoraf kr. 202.400 vedrører reklassifikation af årets udbytte.

- Gæld til realkreditinstitutter er indregnet til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld til realkreditinstitutter indregnet til dagsværdi.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommene og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Værdien beregnes ud fra en DCF-model, hvor det forventede fremtidige cashflow tilbagediskonteres med en fast diskonteringsrente. Budgetter med efterfølgende fremskrivninger er anvendt som grundlag for beregningen. Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen og der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		2.829.803	2.128.466
Personaleomkostninger	1	-136.276	0
Resultat før af- og nedskrivninger		2.693.527	2.128.466
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-4.358	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.689.169	2.128.466
Værdireguleringer af investeringsaktiver		896.004	209.213
Resultat før finansielle poster		3.585.173	2.337.679
Finansielle indtægter		14.679	18.592
Finansielle omkostninger		-835.740	-773.492
Resultat før skat		2.764.112	1.582.779
Skat af årets resultat		-611.637	-375.364
Årets resultat		2.152.475	1.207.415
Foreslået udbytte		206.800	202.400
Overført resultat		1.945.675	1.005.015
		2.152.475	1.207.415

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	33.723.000	26.961.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		56.692	0
Materielle anlægsaktiver i alt		33.779.692	26.961.000
Anlægsaktiver i alt		33.779.692	26.961.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser			
Andre tilgodehavender		105.400	0
Periodeafgrænsningsposter		0	52.347
Tilgodehavender i alt		105.400	52.347
Likvide beholdninger		162.892	181.323
Omsætningsaktiver i alt		268.292	233.670
Aktiver i alt		34.047.984	27.194.670

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		7.761.452	5.815.777
Foreslået udbytte for regnskabsåret		206.800	202.400
Egenkapital i alt	3	8.093.252	6.143.177
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		1.319.467	1.097.762
Hensatte forpligtelser i alt		1.319.467	1.097.762
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		20.525.817	16.669.219
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	20.525.817	16.669.219
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	885.351	676.036
Pengeinstitutter		0	61.143
Selskabsskat		303.950	292.384
Anden gæld		2.920.147	2.254.949
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.109.448	3.284.512
Gældsforpligtelser i alt		24.635.265	19.953.731
Passiver i alt		34.047.984	27.194.670
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	119.959	0
Andre omkostninger til social sikring	10.395	0
Andre personaleomkostninger	5.922	0
	136.276	0
	136.276	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016		21.760.226
Tilgang i årets løb		5.829.832
Kostpris 31. december 2016		27.590.058
Værdireguleringer 1. januar 2016		5.200.774
Årets værdireguleringer		932.168
Værdireguleringer 31. december 2016		6.132.942
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		33.723.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien er beregnet ud fra en DCF-model

Alle lejemål er som nu udlejet

Der er ingen væsentlige ændringer i budgetterede indtægter og omkostninger

Diskonteringsrente 8,75% p.a.

Noter

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	5.815.777	202.400	6.143.177
Betalt ordinært udbytte	0	0	-202.400	-202.400
Årets resultat	0	1.945.675	206.800	2.152.475
Egenkapital 31. december 2016	125.000	7.761.452	206.800	8.093.252

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.345.255	21.411.168	885.351	17.085.149
	17.345.255	21.411.168	885.351	17.085.149

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 21.411.168, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør kr. 33.723.000.