

## Kimand Invest ApS

Storstrømsvej 64  
4840 Nørre Alslev

CVR nr.: 31 78 51 11

## ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2015

7. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3/5 2016



Anders Raahauge  
Dirigent

934 årsrapport 2015

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Kimand Invest ApS  
Storstrømsvej 64  
4840 Nørre Alslev

CVR nr.: 31 78 51 11

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Hjemstedskommune: Guldborgsund

### Direktion

Anders Raahauge  
Kim Pilgaard

### Bestyrelse

Ellen Skjødt Raahauge  
Katja Rüdiger Pilgaard

### Revisor

ØERNES REVISION  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Langgade 4  
4800 Nykøbing F.

### Pengeinstitut

Nykredit Bank  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i udlejningsejendomme

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kimand Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 20. april 2016

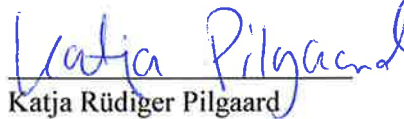
### Direktion

  
Anders Raahauge

  
Kim Pilgaard

### Bestyrelse

  
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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 20. april 2016

**ØERNES REVISION**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR nr. 37121924



Kim Sørensen

Registreret revisor

FSR - danske revisorer

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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.

### Omregning af 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 finansiell post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til statusdagens valutakurs. Forskellen mellem statusdagens kurs og kursen på tidspunktet for regnskabspostens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes efter faktureringsmetoden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 23,5%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af omsætningsaktiver og anlægsaktiver.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model baseret på ejendommens forventede driftsafkast og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. I den afkastbaserede model indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af administrationsomkostninger. Forrentningskravet er fastsat til 8,75 % for alle ejendommene.

Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Småanskaffelser samt aktiver med en forventet levetid på under 3 år omkostningsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig udgiftsførsel af småaktiver.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, tab under andre driftsomkostninger.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet som passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udbytte for regnskabsåret**

I henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens §48 indregnes udbytte for regnskabsåret som gæld i balancen.

### **Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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 enhed.

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 årsrapporten er anvendt en skattesats på 22%.



## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	2.128.466	1.657.185
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	209.213	3.852.044
Andre finansielle indtægter	18.592	7.503
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-773.492</u>	<u>-763.034</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>1.582.779</b>	<b>4.753.698</b>
Skat af årets resultat	<u>-375.365</u>	<u>-1.096.657</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.207.414</u></b>	<b><u>3.657.041</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	202.400	199.600
Overført resultat	<u>1.005.014</u>	<u>3.457.441</u>
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b><u>1.207.414</u></b>	<b><u>3.657.041</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	26.961.000	22.399.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>26.961.000</b></u>	<u><b>22.399.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>26.961.000</b></u>	<u><b>22.399.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Periodeafgrænsningsposter	52.347	49.608
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>52.347</b></u>	<u><b>49.608</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	181.323	57.383
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u><b>181.323</b></u>	<u><b>57.383</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>233.670</b></u>	<u><b>106.991</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u><b>27.194.670</b></u></u>	<u><u><b>22.505.991</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
	125.000	125.000
	5.815.776	4.810.761
1	<u>5.940.776</u>	<u>4.935.761</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	1.097.762	1.068.782
	<u>1.097.762</u>	<u>1.068.782</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	16.669.220	13.719.585
2	<u>16.669.220</u>	<u>13.719.585</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
3	676.036	372.463
	61.143	0
	292.385	232.188
	2.254.948	1.977.611
	202.400	199.600
	<u>3.486.912</u>	<u>2.781.862</u>
	<u>20.156.132</u>	<u>16.501.447</u>
	<u>27.194.670</u>	<u>22.505.991</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
5	<b>Eventualforpligtigelser</b>	

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Egenkapital</b>		
<b>Anpartskapital</b>		
Der er ikke udstedt anparter. Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser.	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Overført overskud</b>		
Overført fra sidste år	4.810.761	1.353.321
Overført i henhold til resultatdisponering	<u>1.005.014</u>	<u>3.457.441</u>
<b>I alt</b>	<u><b>5.815.776</b></u>	<u><b>4.810.761</b></u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>5.940.776</b></u>	<u><b>4.935.761</b></u>
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Andel der forfalder om 1-4 år	3.168.238	1.584.686
Andel der forfalder efter 5 år	<u>13.500.982</u>	<u>12.134.899</u>
	<u><b>16.669.220</b></u>	<u><b>13.719.585</b></u>
<b>3 Kortfristet andel af langfristet gæld</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>676.036</u>	<u>372.463</u>
	<u><b>676.036</b></u>	<u><b>372.463</b></u>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Prioritetsgælden er sikret med pant i ejendommene.		
Bogført værdi af det pantsatte udgør	<u>26.961.000</u>	<u>22.399.000</u>
<b>5 Eventualforpligtigelser</b>		
Selskabet har afgivet betalingsgaranti	<u>0</u>	<u>138.850</u>