

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

KDJ Invest ApS

Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

Årsrapport 1/7 2015 - 30/6 2016

8. regnskabsår

CVR-nr : 32 08 17 38

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 18. november 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/7 2015 - 30/6 2016	11
Balance pr. 30. juni 2016	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: KDJ Invest ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 32 08 17 38
Regnskabsår: 1/7 2015 - 30/6 2016

Direktion

Kim Dencher Johansen

Revisor

Revidata registrerede revisorer A/S
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Moderselskab

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2015 - 30/6 2016, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 18. november 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Kim Dencher Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KDJ Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KDJ Invest ApS for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i regnskabet, som beskriver at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte forhold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kgs. Lyngby den 18. november 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side
Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære forretningsområde er at erhverve, udleje og drive investeringsejendomme, investering og finansiering, gennemførelse af byggeprojekter samt beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 3.384.517. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 106.850.708 og en egenkapital på kr. 40.335.352.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. juni 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

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

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Andre driftsindtægter omfatter ejendomssalg.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsaktiver

Investeringsaktiver består af investeringsejendomme.

Investeringsaktiver måles til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,39%. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Investeringsejendomme under udførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt løbende byggeomkostninger.

Investeringsejendomme under udførelse nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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 af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for året 1/7 2015 - 30/6 2016

<u>Note</u>	2015/2016	2014/2015
Bruttofortjeneste	4.939.015	5.730.199
1 Personaleomkostninger	-153	-11.048
Resultat før afskrivninger	4.938.862	5.719.151
Afskrivninger	-700.000	-1.500.000
Andre driftsomkostninger	0	-1.333.676
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	939.312	165.082
Resultat af ordinær primær drift	5.178.174	3.050.557
2 Finansielle indtægter	170.864	771.966
3 Finansielle omkostninger	-1.009.913	-1.491.482
Resultat før skat	4.339.125	2.331.041
Skat af årets resultat	-954.608	-567.723
Årets resultat	3.384.517	1.763.318
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	3.384.517	1.763.318
Disponeret i alt	3.384.517	1.763.318

**Balance - Aktiver
pr. 30. juni 2016**

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
4 Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme	96.340.825	95.539.448
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4.967.586	5.581.321
Materielle anlægsaktiver i alt	101.308.411	101.120.769
Anlægsaktiver i alt	101.308.411	101.120.769
5 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	210.045	180.033
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.328.375	5.624.942
Tilgodehavender i alt	5.538.420	5.804.975
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	3.877	14.197
Likvide beholdninger i alt	3.877	14.197
Omsætningsaktiver i alt	5.542.297	5.819.172
Aktiver i alt	106.850.708	106.939.941

**Balance - Passiver
pr. 30. juni 2016**

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Egenkapital		
6 Selskabskapital	200.000	200.000
7 Overført resultat	40.135.352	36.750.835
Egenkapital i alt	40.335.352	36.950.835
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	5.239.439	5.175.542
Hensatte forpligtigelser i alt	5.239.439	5.175.542
Langfristede gældsforpligtigelser		
8 Prioritetsgæld	56.967.522	58.191.882
9 Selskabsskat	890.711	860.010
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	57.858.233	59.051.892
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Prioritetsgæld	770.000	250.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.419.428	1.436.362
Leverandører af varer og tjenesteydelser	368.246	497.569
10 Selskabsskat	860.010	3.577.741
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	3.417.684	5.761.672
Gældsforpligtigelser i alt	61.275.917	64.813.564
Passiver i alt	106.850.708	106.939.941
11 Sikkerheder og pantsætninger		
12 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
13 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>
1 Personaleomkostninger	
Løn og gager	0
Pensioner	0
Sociale bidrag og personaleomkostninger	153
Refusioner	0
Personaleomkostninger i alt	153
2 Finansielle indtægter	
Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 171.	
3 Finansielle omkostninger	
Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 0.	
4 Anlægsaktiver	
Der er indregnet renter t.kr. 2.498 i posten Materielle anlægsaktiver under udførelse.	
5 Omsætningssaktiver	
I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 5.328 efter 1 år.	
6 Selskabskapital	
Anpartskapital, primo	200.000
Selskabskapital i alt	200.000
7 Overført resultat	
Overført resultat, primo	36.750.835
Årets overførte resultat	3.384.517
Overført resultat i alt	40.135.352
8 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 51.263.	
9 Selskabsskat	
Selskabsskat, primo	860.010
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-860.010
Skat af årets resultat	890.711
Selskabsskat i alt	890.711

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>
10 Selskabsskat	
Selskabsskat, primo	3.577.741
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	860.010
Restskat	-3.577.741
Selskabsskat i alt	860.010
11 Sikkerheder og pantsætninger	
Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 57.738 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 96.341.	
12 Eventualforpligtelser og eventualaktiver	
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 2.869. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.	
13 Usikkerhed ved indregning og måling	
Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

Kim Dencher Johansen

Direktør

På vegne af: KDJ Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 178.249.48.171

2016-11-18 14:22:09Z

NEM ID 

Michel Mandrup-Poulsen

Registreret revisor

På vegne af: Revidata A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 172.31.27.152

2016-11-21 07:58:54Z

NEM ID 

Kim Dencher Johansen

Dirigent

På vegne af: KDJ Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 172.31.27.152

2016-11-21 08:46:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0FQHI-BL8ED-O13M2-SPA8C-H2M8P-3X8PE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>