



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Kamsan Invest ApS

Pilegårds Allé 45, 2770 Kastrup

CVR-nr. 37 65 79 80

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2019.

T. Balle

Thomas Balle Kristensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kamsan Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 7. juni 2019

Direktion

T Balle

Thomas Balle Kristensen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Kamsan Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kamsan Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 7. juni 2019

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr 15 91 56 41

Martin Dyhr Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne41362



Selskabsoplysninger

Selskabet

Kamsan Invest ApS
Pilegårds Allé 45
2770 Kastrup

CVR-nr.: 37 65 79 80
Stiftet: 2. maj 2016
Hjemsted: Kastrup
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
3. regnskabsår

Direktion

Thomas Balle Kristensen

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K

Modervirksomhed

TB Kristensen Holding ApS



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med udlejning, drift af og køb og salg af fast ejendom og anden dermed forbunden virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 365.993 kr. mod 404.173 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 79.873 kr. mod 34.458 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	365.993	404.173
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-213.996	-213.996
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-103.823</u>	<u>-96.860</u>
Resultat før skat	48.174	93.317
2 Skat af årets resultat	<u>31.699</u>	<u>-58.859</u>
Årets resultat	<u>79.873</u>	<u>34.458</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>79.873</u>	<u>34.458</u>
Disponeret i alt	<u>79.873</u>	<u>34.458</u>



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	9.572.008	9.786.004
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.572.008</u>	<u>9.786.004</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.572.008</u>	<u>9.786.004</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	247.272	247.272
Udskudte skatteaktiver	80.958	0
Andre tilgodehavender	18.563	0
Tilgodehavender i alt	<u>346.793</u>	<u>247.272</u>
Likvide beholdninger	<u>60.755</u>	<u>20.195</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>407.548</u>	<u>267.467</u>
Aktiver i alt	<u>9.979.556</u>	<u>10.053.471</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
5 Overført resultat	98.381	18.508
Egenkapital i alt	2.098.381	2.018.508
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	5.848.905	6.108.037
Deposita	99.400	119.900
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.948.305	6.227.937
Gældsforpligtelser	240.150	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.750	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.629.711	1.541.067
Selskabsskat	49.259	55.959
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.932.870	1.807.026
Gældsforpligtelser i alt	7.881.175	8.034.963
Passiver i alt	9.979.556	10.053.471
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	30.951	30.217
Andre finansielle omkostninger	<u>72.872</u>	<u>66.643</u>
	<u>103.823</u>	<u>96.860</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	49.259	55.959
Årets regulering af udskudt skat	-80.958	2.850
Regulering af tidligere års udskudt skat	<u>0</u>	<u>50</u>
	<u>-31.699</u>	<u>58.859</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Afskrivninger 1. januar 2018	-213.996	0
Årets afskrivninger	<u>-213.996</u>	<u>-213.996</u>
Afskrivninger 31. december 2018	<u>-427.992</u>	<u>-213.996</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>9.572.008</u>	<u>9.786.004</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	18.508	-15.950
Årets overførte overskud eller underskud	<u>79.873</u>	<u>34.458</u>
	<u>98.381</u>	<u>18.508</u>



Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.089.055	6.308.037
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-240.150</u>	<u>-200.000</u>
	<u>5.848.905</u>	<u>6.108.037</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.570.000</u>	<u>4.790.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.089 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 9.572 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TB Kristensen Holding ApS, CVR-nr. 33351356 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kamsan Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger og bygningsbestanddele	25-50 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kamsan Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.