



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

Stenkær 6C, 4000 Roskilde

CVR-nr. 37 65 79 80

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Thomas Balle Kristensen

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 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 1. september 2020

Direktion

Thomas Balle Kristensen

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 2019 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 Etiske 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 1. september 2020

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41



Martin Dyhr Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne41362



Selskabsoplysninger

Selskabet	Kamsan Invest ApS Stenkær 6C 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 37 65 79 80
	Stiftet: 2. maj 2016
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. 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 144.584 kr. mod 365.993 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -284.225 kr. mod 79.873 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	144.584	365.993
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-163.994	-213.996
Andre driftsomkostninger	<u>-247.272</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	-266.682	151.997
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-139.117</u>	<u>-103.823</u>
Resultat før skat	-405.799	48.174
2 Skat af årets resultat	<u>121.574</u>	<u>31.699</u>
Årets resultat	<u>-284.225</u>	<u>79.873</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	79.873
Disponeret fra overført resultat	<u>-284.225</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-284.225</u>	<u>79.873</u>



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	7.927.660	9.572.008
Materielle anlægsaktiver i alt	7.927.660	9.572.008
Anlægsaktiver i alt	7.927.660	9.572.008
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	247.272
Udsudte skatteaktiver	202.532	80.958
Andre tilgodehavender	701.677	18.563
Tilgodehavender i alt	904.209	346.793
Likvide beholdninger	259.206	60.755
Omsætningsaktiver i alt	1.163.415	407.548
Aktiver i alt	9.091.075	9.979.556



Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
5 Overført resultat	-185.844	98.381
Egenkapital i alt	1.814.156	2.098.381
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	0	5.848.905
Deposita	99.400	99.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	99.400	5.948.305
Kortfristet del af langfristet gæld	5.377.054	240.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.908	13.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.758.659	1.629.711
Selskabsskat	0	49.259
Anden gæld	6.898	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.177.519	1.932.870
Gældsforpligtelser i alt	7.276.919	7.881.175
Passiver i alt	9.091.075	9.979.556
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	67.066	30.951
Andre finansielle omkostninger	<u>72.051</u>	<u>72.872</u>
	<u>139.117</u>	<u>103.823</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	49.259
Årets regulering af udskudt skat	<u>-121.574</u>	<u>-80.958</u>
	<u>-121.574</u>	<u>-31.699</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	10.000.000	10.000.000
Afgang i årets løb	<u>-1.546.544</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>8.453.456</u>	<u>10.000.000</u>
Afskrivninger 1. januar 2019	-427.992	-213.996
Årets afskrivninger	-163.994	-213.996
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>66.190</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2019	<u>-525.796</u>	<u>-427.992</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>7.927.660</u>	<u>9.572.008</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	<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 2019	98.381	18.508
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-284.225</u>	<u>79.873</u>
	<u>-185.844</u>	<u>98.381</u>



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.377.054	6.089.055
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-5.377.054</u>	<u>-240.150</u>
	<u>0</u>	<u>5.848.905</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.377 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 7.928 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TB Kristensen Holding ApS, CVR-nr. 33351356 som administrationselskab 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 virksomheds, samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen frmgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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 eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 sambeskattede 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.

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



Anvendt regnskabspraksis

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 kildeskatte 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.