

K & M INVEST ApS

CVR-nr.: 27040527

Hjortevej 6
4300 Holbæk

Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

11/12/2022

Kim Mogensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K & M INVEST ApS Hjortevej 6 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 27040527 Regnskabsår: 01/10/2021 - 30/09/2022
Revisor	Exante Revision ApS Rådhusvej 4 4300 Holbæk DK Danmark
	CVR-nr.: 70694611 P-enhed: 1002326924

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K & M Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 til 30. september 2022.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022. Årsregnskabet er vores ansvar.

Årsregnskabet er ikke revideret, og virksomheden opfylder betingelserne herfor. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Holbæk, den 02/12/2022

Direktion

Kim Thaulov Mogensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i K & M Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K & M Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af virksomhedens bogholderi og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse og balance samt andre forklarende oplysninger.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med udarbejdelsen og præsentationen af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Holbæk, den 02/12/2022

Exante Revision ApS
CVR-nr.: 70694611
Søren Troensegaard, mne1370
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter faktureret salg i form af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommenes driftsomkostninger samt administrations- omkostninger.

Finansielle omkostninger indeholder renter vedrørende gældsforpligtelser.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt 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.

Sambeskatning omfatter modervirksomheden og de tilknyttede danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne. Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud fuldt sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud.

Balancen

Fast ejendom i form af investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages efter den afkastbaserede metode, og afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene.

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

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Reserve for dagsværdiopskrivning indeholder opskrivning af fast ejendom efter hensat udskudt skat.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst. Den beregnede skat reguleres med betalte acontoskatter.

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. 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 nettorealisationsevne. 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		635.616	498.110
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		635.616	498.110
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-33.934	-44.983
Andre finansielle omkostninger		-8.063	-8.636
Ordinært resultat før skat		593.619	444.491
Skat af årets resultat	1	-130.592	-97.790
Årets resultat		463.027	346.701
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		463.027	346.701
I alt		463.027	346.701

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		10.000.000	10.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	10.000.000	10.000.000
Anlægsaktiver i alt		10.000.000	10.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	35.254
Tilgodehavender i alt		0	35.254
Likvide beholdninger		114.605	457.388
Omsætningsaktiver i alt		114.605	492.642
AKTIVER I ALT		10.114.605	10.492.642

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.433.784	2.433.784
Overført resultat		4.218.493	3.755.466
Egenkapital i alt		6.777.277	6.314.250
Hensættelse til udskudt skat		1.423.158	1.377.992
Hensatte forpligtelser i alt		1.423.158	1.377.992
Gæld til realkreditinstitutter		0	490.296
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	0	490.296
Gæld til realkreditinstitutter		491.152	32.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.000	139.200
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		997.524	1.810.966
Skyldig selskabsskat		85.426	52.624
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		314.068	275.314
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.914.170	2.310.104
Gældsforpligtelser i alt		1.914.170	2.800.400
PASSIVER I ALT		10.114.605	10.492.642

Noter

1. Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	85.426	52.624
Ændring af udskudt skat	45.166	45.166
	<u>130.592</u>	<u>97.790</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Fast ejendom kr.
Kostpris primo	6.879.772
Tilgang	0
Afgang	0
Samlet kostpris kr.	<u>6.879.772</u>
Værdireguleringer primo	3.120.228
Tilgang	0
Afgang	0
Samlede værdireguleringer	<u>3.120.228</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo kr.	<u>10.000.000</u>

Dagsværdien af fast ejendom er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker, herunder aktuelle lejeindtægter, aftalte lejereguleringer, sædvanlige driftsomkostninger, bygningsart, tomgangsfrekvens og vedligeholdelsestilstand. På basis heraf fremkommer et gennemsnitligt kapitalafkast på 6,5% pa.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkredit Danmark A/S	491.152	491.152	0	0
	<u>491.152</u>	<u>491.152</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

4. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er ejerskab til fast ejendom udlejet til erhverv og bolig. Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget medarbejdere udover virksomhedens direktør, og der er ikke sket væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Virksomheden indgår i den nationale sambeskatning med Kim Mogensen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede virksomheder for den samlede selskabsskat, herunder eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter i sambeskatningskredsen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gældsforpligtelse overfor Realkredit Danmark A/S er med pant i ejendommen Spånnebæk 28 i Holbæk indregnet til regnskabsmæssig værdi kr. 5.500.000.

7. Oplysning om ejerskab

Virksomhedens anpartskapital er kr. 125.000.

Ejerforhold

I henhold til virksomhedens ejerbog er virksomheden ejet 100% af Kim Mogensen Holding ApS i overensstemmelse med det offentlige ejerregister.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	0