

KEA - INVEST ApS

Egtoftevej 3
2950 Vedbæk

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

30/11/2018

Jørgen Roager
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KEA - INVEST ApS

Egtoftevej 3

2950 Vedbæk

e-mailadresse: faktura@thoerup.dk

CVR-nr: 17672975

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og investering i udlejningsejendomme, pantebreve og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende og ledelsen forventer et resultat for 2018/2019 på samme niveau.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ingen væsentlige begivenheder efter statusdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i den danske regnskabslovgivning og gældende danske regnskabsstandarder for virksomheder i regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til året før og omfatter følgende væsentlige indregningsmetoder og målegrundlag:

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 og nedskrivninger.

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 de er sandsynlige og 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA OG SIKRINGSDISPOSITIONER

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt.

Nettoomsætning

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

I bruttoresultatet indregnes indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser i henhold til faktureringsprincippet, således at indtægter indregnes i takt med levering.

Afskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider:

Driftsmateriel: 3-10 år

Immaterielle anlægsaktiver 7 år

Nyanskaffelser af produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Endvidere indregnes tillæg/fradrag i forbindelse med afregning af selskabsskatten.

Skatter

Årets aktuelle skatter og årets udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

CVR-nr. 37427055

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

BALANCE

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver indregnes i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver indregnes i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver optages til indre værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til nominal værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Gældsforpligtelser

Gæld optages til pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		3.697.785	3.280.093
Eksterne omkostninger		-1.946.510	-1.301.301
Bruttoresultat		1.751.275	1.978.792
Personaleomkostninger	1	-902.422	-663.581
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-16.406	-16.406
Resultat af ordinær primær drift		832.447	1.298.805
Andre finansielle indtægter		0	37.137
Øvrige finansielle omkostninger		-216.667	-91.925
Ordinært resultat før skat		615.780	1.244.017
Skat af årets resultat	3	-102.471	-273.683
Årets resultat		513.309	970.334
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		513.309	970.334
I alt		513.309	970.334

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		73.246.000	73.846.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		32.813	49.219
Materielle anlægsaktiver i alt	4	73.278.813	73.895.219
Anlægsaktiver i alt		73.278.813	73.895.219
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.948.303	3.750.895
Andre tilgodehavender		6.747	6.480
Tilgodehavender i alt		9.955.050	3.757.375
Likvide beholdninger		909.425	6.129.220
Omsætningsaktiver i alt		10.864.475	9.886.595
Aktiver i alt		84.143.288	83.781.814

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		37.798.869	37.798.869
Overført resultat		23.005.027	22.491.712
Egenkapital i alt		61.003.896	60.490.581
Hensættelse til udskudt skat		8.315.751	8.315.751
Hensatte forpligtelser i alt		8.315.751	8.315.751
Gæld til realkreditinstitutter		12.272.001	12.607.405
Kreditinstitutter i øvrigt		183.024	183.024
Skyldig selskabsskat		102.471	
Deposita		1.067.736	969.297
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.625.232	13.759.726
Modtagne forudbetalinger fra kunder		726.574	726.216
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.022	6.023
Skyldig selskabsskat		189.929	189.929
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		197.884	215.588
Periodeafgrænsningsposter		78.000	78.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.198.409	1.215.756
Gældsforpligtelser i alt		14.823.641	14.975.482
Passiver i alt		84.143.288	83.781.814

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	200.000	37.798.869	22.491.718	60.490.587
Årets resultat			513.309	513.309
Egenkapital, ultimo	200.000	37.798.869	23.005.027	61.003.896

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Løn og gager	1.134.875	652.461
Pensionsbidrag	110.000	110.000
Andre omkostninger til social sikring	-342.453	-98.880
	<u>902.422</u>	<u>663.581</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Bygninger	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.406	16.406
	<u>16.406</u>	<u>16.406</u>

3. Skat af årets resultat

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Aktuel skat	102.471	273.683
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>102.471</u>	<u>276.683</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	36.047.130	0	87.500
Tilgang	00	0	0
Afgang	-600.000	-0	-0
Kostpris ultimo	35.447.130	0	87.500
Opskrivninger primo	37.798.870	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	37.798.870	0	0
Af- og nedskrivning primo	-0	-0	-38.281
Årets afskrivning	-0	-0	-16.406
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-0	-0	-54.687
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.246.000	0	32.813