

KEA - INVEST ApS

Egtoftevej 3
2950 Vedbæk

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

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

30/11/2017

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: post@thoerup.dk

CVR-nr: 17672975

Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

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 2017/2018 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 nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Gældsforpligtelser

Gæld optages til pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2016 - 30. jun. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		3.280.093	3.067.296
Eksterne omkostninger		-1.301.301	-1.474.507
Bruttoresultat		1.978.792	1.592.789
Personaleomkostninger	1	-663.581	-487.564
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-16.406	-21.875
Resultat af ordinær primær drift		1.298.805	1.083.350
Andre finansielle indtægter		37.137	102.042
Øvrige finansielle omkostninger		-91.925	-79.838
Ordinært resultat før skat		1.244.017	1.105.554
Skat af årets resultat	3	-273.683	-216.267
Årets resultat		970.334	889.287
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		970.334	889.287
I alt		970.334	889.287

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		73.846.000	63.352.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		49.219	65.625
Materielle anlægsaktiver i alt	4	73.895.219	63.417.625
Anlægsaktiver i alt		73.895.219	63.417.625
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.750.895	10.997.095
Andre tilgodehavender		6.480	5.856
Tilgodehavender i alt		3.757.375	11.002.951
Likvide beholdninger		6.129.220	6.845.104
Omsætningsaktiver i alt		9.886.595	17.848.055
Aktiver i alt		83.781.814	81.265.680

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		37.798.869	37.798.869
Overført resultat		22.491.712	18.698.267
Egenkapital i alt		60.490.581	56.697.136
Hensættelse til udskudt skat		8.315.751	11.138.862
Hensatte forpligtelser i alt		8.315.751	11.138.862
Gæld til realkreditinstitutter		12.607.405	11.293.219
Kreditinstitutter i øvrigt		183.024	0
Deposita		969.297	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.759.726	11.293.219
Modtagne forudbetalinger fra kunder		726.216	573.317
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.023	6.023
Skyldig selskabsskat		189.929	481.613
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		215.588	1.075.510
Periodeafgrænsningsposter		78.000	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.215.756	2.136.463
Gældsforpligtelser i alt		14.975.482	13.429.682
Passiver i alt		83.781.814	81.265.680

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2016 - 30. jun. 2017

	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	18.698.267	56.697.136
Andre værdireguleringer af egenkapitalen			2.823.111	2.823.111
Årets resultat			970.334	970.334
Egenkapital, ultimo	200.000	37.798.869	22.491.712	60.490.581

Udskudt skat primo er reguleret til den aktuelle skattesats.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Løn og gager	652.461	377.564
Pensionsbidrag	110.000	110.000
Andre omkostninger til social sikring	-98.880	0
	<u>663.581</u>	<u>487.564</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Bygninger	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.406	21.875
	<u>16.406</u>	<u>21.875</u>

3. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Aktuel skat	273.683	216.267
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>276.683</u>	<u>216.267</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	25.553.130	0	87.500
Tilgang	10.494.000	0	0
Afgang	-0	-0	-0
Kostpris ultimo	36.047.130	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	-21.875
Årets afskrivning	-0	-0	-16.406
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-0	-0	-38.281
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.846.000	0	49.219