

KEA - INVEST ApS

Egtoftevej 3
2950 Vedbæk

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/11/2019

Jørgen Roager
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KEA - INVEST ApS

Egtoftevej 3

2950 Vedbæk

CVR-nr: 17672975

Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

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 2019/2020 på samme niveau.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ingen væsentlige begivenheder efter statusdagen.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

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:

Ejendomme: 50 år

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 rentekomkostninger, 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.

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 tabrisici efter en individuel vurdering.

Gældsforpligtelser

Gæld optages til pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		4.285.144	3.697.785
Eksterne omkostninger		-1.187.610	-1.946.510
Bruttoresultat		3.097.534	1.751.275
Personaleomkostninger	1	-562.299	-902.422
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-747.846	-16.406
Resultat af ordinær primær drift		1.787.389	832.447
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-135.407	-216.667
Ordinært resultat før skat		1.651.982	615.780
Skat af årets resultat	3	-363.444	-102.471
Årets resultat		1.288.538	513.309
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.288.538	513.309
I alt		1.288.538	513.309

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		72.514.560	73.246.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.407	32.813
Materielle anlægsaktiver i alt	4	72.530.967	73.278.813
Anlægsaktiver i alt		72.530.967	73.278.813
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.936.143	9.948.303
Andre tilgodehavender		11.504	6.747
Tilgodehavender i alt		6.947.647	9.955.050
Likvide beholdninger		5.456.217	909.425
Omsætningsaktiver i alt		12.403.864	10.864.475
Aktiver i alt		84.934.831	84.143.288

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		37.798.869	37.798.869
Overført resultat		24.293.565	23.005.027
Egenkapital i alt		62.292.434	61.003.896
Hensættelse til udskudt skat		8.154.843	8.315.751
Hensatte forpligtelser i alt		8.154.843	8.315.751
Gæld til realkreditinstitutter		11.874.477	12.272.001
Kreditinstitutter i øvrigt		183.024	183.024
Skyldig selskabsskat		447.682	102.471
Deposita		1.011.833	1.067.736
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.517.016	13.625.232
Modtagne forudbetalinger fra kunder		637.523	726.574
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	6.022
Skyldig selskabsskat		0	189.929
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		255.015	197.884
Periodeafgrænsningsposter		78.000	78.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		970.538	1.198.409
Gældsforpligtelser i alt		14.487.554	14.823.641
Passiver i alt		84.934.831	84.143.288

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Løn og gager	488.175	1.134.875
Pensionsbidrag	110.000	110.000
Andre omkostninger til social sikring	-35.876	-342.453
	<u>562.299</u>	<u>902.422</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Bygninger	731.440	0
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.406	16.406
	<u>747.846</u>	<u>16.406</u>

3. Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Aktuel skat	524.352	102.471
Ændring af udskudt skat	- 160.908	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>363.444</u>	<u>102.471</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	35.447.130	0	87.500
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	-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	-54.687
Årets afskrivning	-731.440	-0	-16.406
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-731.440	-0	-71.093
Regnskabsmæssig værdi ultimo	72.514.560	0	16.407

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	3