

KEA - INVEST ApS

Egtoftevej 3
2950 Vedbæk

Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020

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

24/12/2020

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: 01/07/2019 - 30/06/2020

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 2020/2021 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 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.

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. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Nettoomsætning		3.804.711	4.285.144
Eksterne omkostninger		-2.276.613	-1.187.610
Bruttoresultat		1.528.098	3.097.534
Personaleomkostninger	1	-110.282	-562.299
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-747.846	-747.846
Resultat af ordinær primær drift		669.970	1.787.389
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-134.016	-135.407
Ordinært resultat før skat		535.954	1.651.982
Skat af årets resultat	3	-278.826	-363.444
Årets resultat		257.128	1.288.538
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		257.128	1.288.538
I alt		257.128	1.288.538

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		71.783.120	72.514.560
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	16.407
Materielle anlægsaktiver i alt	4	71.783.120	72.530.967
Anlægsaktiver i alt		71.783.120	72.530.967
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.017.610	6.936.143
Andre tilgodehavender		11.504	11.504
Tilgodehavender i alt		7.029.114	6.947.647
Likvide beholdninger		6.171.964	5.456.217
Omsætningsaktiver i alt		13.201.078	12.403.864
Aktiver i alt		84.984.198	84.934.831

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		37.798.869	37.798.869
Overført resultat		24.466.075	24.293.565
Egenkapital i alt		62.464.944	62.292.434
Hensættelse til udskudt skat		8.315.751	8.154.843
Hensatte forpligtelser i alt		8.315.751	8.154.843
Gæld til realkreditinstitutter		11.462.998	11.874.477
Kreditinstitutter i øvrigt		183.024	183.024
Skyldig selskabsskat		73.156	447.682
Deposita		1.099.020	1.011.833
Langfristede gældsforpligtelser i alt		12.818.198	13.517.016
Modtagne forudbetalinger fra kunder		699.788	637.523
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Skyldig selskabsskat		292.061	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		315.456	255.015
Periodeafgrænsningsposter		78.000	78.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.385.305	970.538
Gældsforpligtelser i alt		14.203.503	14.487.554
Passiver i alt		84.984.198	84.934.831

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Løn og gager	0	488.175
Pensionsbidrag	110.000	110.000
Andre omkostninger til social sikring	282	-35.876
	110.282	562.299

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Bygninger	731.440	731.440
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.406	16.406
	747.846	747.846

3. Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	278.826	524.382
Ændring af udskudt skat	0	-160908
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	278.826	363.444

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre Anlæg mv.
	kr.	kr.	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	-731.440	-0	-71.093
Årets afskrivning	-731.440	-0	-16.407
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-1.462.880	-0	-87.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo	71.783.120	0	0

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	1