


K.K. Invest ApS
Næsset 24
8700 Horsens

CVR-nr.: 19951189

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. april 2016



Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for K.K. Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. april 2016

Direktion

Jonna Kramer



Til den daglige ledelse i K.K. Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.K. Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Daugård, den 14. april 2016

RID REVISION
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 30707907

Karen Hansen Lyse
Registreret Revisor
FSR - danske revisorer

GENERELT

Årsregnskabet for K.K. Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter vedrørende regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommenes driftsomkostninger samt omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	1.900.000

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter prioritetsgæld, gæld til leverandører anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2015	2014
Bruttofortjeneste	345.811	143.018
1 Personaleomkostninger	0	-40.000
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-19.821	-17.527
Driftsresultat	325.990	85.491
Indtægter af andre kapitalandele mv.....	3.962	45.978
Andre finansielle omkostninger	-50.821	-39.155
Resultat før skat	279.131	92.314
Skat af årets resultat.....	-73.696	-15.337
Årets resultat	205.435	76.977
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	205.435	76.977
Disponeret i alt	205.435	76.977

AKTIVER

	2015	2014
Grunde og bygninger	3.174.660	2.441.955
Materielle anlægsaktiver	3.174.660	2.441.955
Anlægsaktiver	3.174.660	2.441.955
Selskabsskat	6.304	0
Andre tilgodehavender	19.384	2.736
Tilgodehavender	25.688	2.736
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	153.180
Værdipapirer og kapitalandele	0	153.180
Likvide beholdninger	0	2.854
Omsætningsaktiver	25.688	158.770
Aktiver	3.200.348	2.600.725

PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	701.131	495.696
2 Egenkapital	826.131	620.696
Prioritetsgæld	1.441.872	1.521.888
3 Langfristede gældsforpligtelser	1.441.872	1.521.888
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	80.016	77.676
Kreditinstitutter.....	682.949	276.268
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	0
Selskabsskat	0	15.597
Anden gæld	156.880	88.600
Kortfristede gældsforpligtelser	932.345	458.141
Gældsforpligtelser	2.374.217	1.980.029
Passiver.....	3.200.348	2.600.725
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Selskabets hovedaktivitet		

NOTER

		2015	2014
1 Personalemkostninger			
Lønninger		0	40.000
		<u>0</u>	<u>40.000</u>
		<u>0</u>	<u>40.000</u>
2 Egenkapital			
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	495.696	205.435	701.131
	<u>620.696</u>	<u>205.435</u>	<u>826.131</u>
	<u>620.696</u>	<u>205.435</u>	<u>826.131</u>

Selskabets virksomhedskapital på kr. 125.000 er fordelt i 2 anparter á kr. 62.500.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	1.521.888	80.016	1.112.681
	<u>1.521.888</u>	<u>80.016</u>	<u>1.112.681</u>
	<u>1.521.888</u>	<u>80.016</u>	<u>1.112.681</u>

4 Eventualposter mv.
Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark A/S kr. 1.521.888 pr. 31. december 2015 er der udstedt ejerpantebreve med pant i ejendomme til en regnskabsmæssig værdi på kr. 2.174.357 pr. 31. december 2015.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland kr. 682.949 pr. 31. december 2015 er der udstedt ejerpantebrev kr. 700.000 med pant i en ejendom til en regnskabsmæssig værdi på kr. 1.000.302 pr. 31. december 2015.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger, pr. 31. december 2015 kr. 0, er der udstedt pantebreve for kr. 55.000 med pant i ejendomme til en regnskabsmæssig værdi på kr. 803.894 pr. 31. december 2015.

6 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af boligejendomme.