

# **KEC INVEST ApS**

Egevej 30  
2680 Solrød Strand

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**30/06/2017**

**Ketel Kelmo  
Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|  |   |
|--|---|
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 5 |
|--|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8 |
|--------------------------------|---|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse ..... | 10 |
|-------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 11 |
|---------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 13 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           KEC INVEST ApS  
Egevej 30  
2680 Solrød Strand

                                  CVR-nr:           29182523  
                                  Regnskabsår:   01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse**       Jyske Bank  
Taastrup Hovedgade 56  
2630 taastrup

**Revisor**                 REVISIONSFIRMAET A P MØLLER  
Lærkevej 17  
2400 København NV  
DK Danmark  
CVR-nr:           72707710  
P-enhed:         1002380558

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for KEC INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 30/06/2017

## Direktion

Ketel Kelmo  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KEC INVEST ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KEC INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, henviser jeg til til ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at ledelsen forventer kapitalen reetableret ved fremtidig indtjening, samt at selskabets ejere vil støtte den videre drift, hvilket er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår

revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den, 30/06/2017

Arne Peter Møller  
Registreret revisor FSR  
REVISIONSFIRMAET A P MØLLER  
CVR: 72707710

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og industri.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 243 t. kr. mod et overskud året før på 1.993 t. kr.

Selskabet er ejer af 1 ejerlejlighed, der er udlejet. ejerlejligheden er solgt i 2017.

Selskabets væsentligste aktivitet har i regnskabsåret været af finansiel karakter, herunder handel og investering i aktier.

Selskabet vil fortsætte sin aktivitet med finansiel karakter.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer egenkapitalen reetableret ved fremtidig indtjening idet der forventes et positivt resultat fremover.

Anpartshaverne har tilkendegivet, at der vil blive ydet økonomisk støtte til selskabet i nødvendigt omfang.

Ledelsen aflægger på baggrund af ovenstående årsregnskabet med fortsat drift for øje.

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet forhold, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling.

Selskabet forventer et positivt resultat i 2017

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs

Tilgodehavende, gæld og andre monetære aktiver og forpligtigelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelse til amortiseret kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost neden for.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra leje og indregnes i resultatopgørelsen efter lejens forfaldsdato.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, fællesudgifter til ejerforening, revisor mv.

### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivning på selskabets ejerlejlighed udlejet til beboelse.

Den vurderede brugstid for ejerlejligheden udgør 50 år.

### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter udbytte på aktier, fortjeneste/tab af handel med aktier samt fortjeneste/tab på valutaterminsforretninger.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter prioritetsrenter, bankrenter, renter og kursregulering på udlandslån samt kursregulering af aktiebeholdning på balancedagen.

### Skat af året resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Balance

### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger omfatter selskabets ejerlejlighed, der er udlejet til beboelse. Ejerlejligheden måles til kostpris fratrukket årets afskrivninger.

### Værdipapirer

Værdipapirer omfatter beholdning af aktier og måles til kursværdi pr. 31.12. 2016

### Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af hensættelser til dækning af mulige tab opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter prioritetsgæld i selskabets ejendom og indregnes til kursværdi på balancedagen.

### Deposita

Deposita omfatter depositum og forudbetalt leje i forbindelse med udlejning af ejerlejlighed.

### Gæld til banker

Gæld til banker omfatter lån i danske kroner og indregnes til nominel værdi.

### Selskabsskat:

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtigelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.

### Gæld i øvrigt

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

|   | Note | 2016<br>kr.     | 2015<br>kr.      |
|---|------|-----------------|------------------|
| Nettoomsætning .....  |      | 84.458          | 91.726           |
| Eksterne omkostninger .....   |      | -60.546         | -44.259          |
| <b>Bruttoresultat .....</b>   |      | <b>23.912</b>   | <b>47.467</b>    |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ..... | 1    | -36.326         | -36.326          |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                           |      | <b>-12.414</b>  | <b>11.141</b>    |
| Andre finansielle indtægter .....                                       |      | 490.220         | 2.183.056        |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                   |      | -721.619        | -200.832         |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                 |      | <b>-243.813</b> | <b>1.993.365</b> |
| Skat af årets resultat .....  | 2    | 0               | 0                |
| <b>Årets resultat .....</b>   |      | <b>-243.813</b> | <b>1.993.365</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                  |      |                 |                  |
| Overført resultat .....   |      | -243.813        | 1.993.365        |
| <b>I alt .....</b>  |      | <b>-243.813</b> | <b>1.993.365</b> |

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

|  | Note     | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                    |          | 1.825.777        | 1.862.103        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>  | <b>3</b> | <b>1.825.777</b> | <b>1.862.103</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....    |          | 2.891.470        | 5.848.156        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>4</b> | <b>2.891.470</b> | <b>5.848.156</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>             |          | <b>4.717.247</b> | <b>7.710.259</b> |
| Tilgodehavende skat .....                    |          | 17.457           | 17.864           |
| Andre tilgodehavender .....                  |          | 2.458            | 0                |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>           |          | <b>19.915</b>    | <b>17.864</b>    |
| Likvide beholdninger .....                   |          | 143.817          | 19.566           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>         |          | <b>163.732</b>   | <b>37.430</b>    |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                   |          | <b>4.880.979</b> | <b>7.747.689</b> |

# Balance 31. december 2016

## Passiver

|   | Note     | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....  | 5        | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat .....   |          | -381.855         | -138.042         |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>  |          | <b>-256.855</b>  | <b>-13.042</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 1.075.322        | 1.075.322        |
| Deposita .....  |          | 42.288           | 42.288           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                | <b>6</b> | <b>1.117.610</b> | <b>1.117.610</b> |
| Gæld til banker .....   |          | 0                | 1.395.550        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                                    |          | 15.500           | 15.500           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 4.004.724        | 5.232.071        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |          | <b>4.020.224</b> | <b>6.643.121</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>5.137.834</b> | <b>7.760.731</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>   |          | <b>4.880.979</b> | <b>7.747.689</b> |

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

|           | 2016<br>kr.   | 2015<br>kr.   |
|-----------|---------------|---------------|
| Bygninger | 36.326        | 36.326        |
|           | <u>36.326</u> | <u>36.326</u> |

## 2. Skat af årets resultat

|                                    | 2016<br>kr. | 2015<br>kr. |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Aktuel skat                        | 0           | 0           |
| Ændring af udskudt skat            | 0           | 0           |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0           | 0           |
|                                    | <u>0</u>    | <u>0</u>    |

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | Ejendomme<br>kr.        |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Kostpris primo                      | 1.934.755               |
| Tilgang                             | 0                       |
| Afgang                              | -0                      |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <u><b>1.934.755</b></u> |
| Af- og nedskrivning primo           | -72.652                 |
| Årets afskrivning                   | -36.326                 |
| Tilbageførsel ved afgang            | 0                       |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>   | <u><b>-108.978</b></u>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u><b>1.825.777</b></u> |

Kontant offentligt ejendomsværdi pr. 31.12.2016 kr. 1.400.000.

#### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

|                                     | <b>Beholdning af<br/>aktier<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo                      | 5.163.388                               |
| Tilgang/afgang                      | -2.277.616                              |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>2.895.772</b>                        |
| Kursregulering primo                | 684.768                                 |
| Opskrivning                         | -689.070                                |
| <b>Kursregulering ultimo</b>        | <b>-4.302</b>                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>2.891.470</b>                        |

#### 5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 aktier a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

|  | <b>kr.</b>     |
|--|----------------|
| Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår: |                |
| Aktiekapital 01.01.2012                                  | 125.000        |
| Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse                       | 0              |
| <b>Anpartskapital ultimo</b>                             | <b>125.000</b> |

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                | <b>Gæld i alt<br/>ultimo<br/>kr.</b> | <b>Afdrag næste<br/>år<br/>kr.</b> | <b>Langfristet<br/>andel<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|----------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Prioritetsgæld | 1.075.322                            | 0                                  | 1.075.322                            | 1.075.322                              |
| Depositum      | 42.288                               | 0                                  | 42.288                               | 42.288                                 |
|                | <b>1.117.610</b>                     | <b>0</b>                           | <b>1.117.610</b>                     | <b>1.117.610</b>                       |

## **7. Oplysning om usikkerhed om going concern**

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer egenkapitalen reetableret ved fremtidig indtjening idet der forventes et positivt resultat fremover.

Anpartshaverne har tilkendegivet, at der vil blive ydet økonomisk støtte til selskabet i nødvendigt omfang.

## **8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Selskabets beholdning af aktier kr. 2.891.470 der er i depot i Jyske bank er pantsat til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank

## **9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for forpligtigelser overfor Ejerforeningen Vardegade 29 er der i ejerlejlighed nr. 4, Vardegade 29, 2.tv. tinglyst ejerpantebrev med hovedstol på kr. 25.000.

Til sikkerhed for lån hos Realkredit Danmark er der i ejerlejlighed nr. 4, Vardegade 29, 2.tv tinglyst realkreditpantebrev med hovedstol på kr. 1.075.000.