

## **Kaki Invest ApS**

Kyshøj 4  
6470 Sydals

CVR-nummer 31 34 82 85

### **Årsrapport**

**1. oktober 2020 - 30. september 2021**

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. februar 2022

---

Claus Kindberg  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	9
Balance pr. 30. september 2021	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Kaki Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høruphav, den 18. februar 2022

### Direktion

Claus Kindberg  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i Kaki Invest ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kaki Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tønder, den 18. februar 2022

**Dansk Revision Tønder I/S**  
**Reg. Revisionsinteressentskab**  
CVR-nr. 33 21 92 29

Claus Michelsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne29369

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejnings- og investeringsvirksomhed m.m.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 918.334, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.228.825.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaki Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste indeholder sammendrag af lejeindtægter og driftsomkostninger for ejendommene samt eksterne omkostninger.

### Bruttolejeindtægter

#### Ejendommenes driftsudgifter

Omkostninger til ejendommenes driftsudgifter indeholder ejendomsforsikring, renovation, ejendomskat og vedligeholdelse m.m.

# Anvendt regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	671.215 3.500.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	25.000 - 75.000 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.551.091</b>	<b>906</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-164.030	-143
Finansielle omkostninger	1	-208.633	-213
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.178.428</b>	<b>550</b>
Skat af årets resultat		-260.094	-120
<b>Årets resultat</b>		<b>918.334</b>	<b>430</b>
Overført resultat		918.334	430
		<b>918.334</b>	<b>430</b>

## Balance pr. 30. september 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		18.314.060	17.477
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		224.267	207
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.538.327</b>	<b>17.684</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.538.327</b>	<b>17.684</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.061	14
Andre tilgodehavender		22.642	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	12
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.703</b>	<b>26</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>175.826</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>205.529</b>	<b>26</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>18.743.856</b>	<b>17.710</b>

## Balance pr. 30. september 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		2.103.825	1.185
<b>Egenkapital</b>	2	<b>2.228.825</b>	<b>1.310</b>
Hensættelse til udskudt skat		419.000	264
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>419.000</b>	<b>264</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.668.309	3.904
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.668.309</b>	<b>3.904</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	235.812	234
Banker		0	1
Forudbetalt husleje		8.364	1
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.378	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.379.244	11.539
Skyldigt sambeskatningsbidrag		105.094	0
Anden gæld		697.830	457
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.427.722</b>	<b>12.232</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.096.031</b>	<b>16.136</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.743.856</b>	<b>17.710</b>

## Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	170.129	173
Andre finansielle omkostninger	38.504	40
	<b>208.633</b>	<b>213</b>

## 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	1.185.491	1.310.491
Årets resultat	0	918.334	918.334
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>2.103.825</b>	<b>2.228.825</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.138	3.904.121	235.812	2.723.047
	<b>4.138</b>	<b>3.904.121</b>	<b>235.812</b>	<b>2.723.047</b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kindberg Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede sambeskatningshæftelse fremgår af årsrapporten for moderselskabet.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.904, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2021 udgør t.kr. 18.314.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 5.075 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er for tkr. 5.075 i selskabets egen besiddelse.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Claus Kindberg

Direktør

Serienummer: CVR:38951394-RID:71230945

IP: 37.128.xxx.xxx

2022-03-04 12:06:50 UTC

NEM ID 

## Claus Michelsen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Tønder

Serienummer: CVR:33219229-RID:1291974667790

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-03-04 12:54:12 UTC

NEM ID 

## Claus Kindberg

Dirigent

Serienummer: CVR:38951394-RID:71230945

IP: 37.128.xxx.xxx

2022-03-04 14:01:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8B1LJ-XEVZH-E2T41-GZCDH-J5BTE-V6Q4E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>