

# **KK INVEST 2010 ApS**

Toftenvænget 9  
6000 Kolding

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**30/05/2018**

---

**Kaj Larsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KK INVEST 2010 ApS

Toftevænget 9

6000 Kolding

CVR-nr: 32828310

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**

Middelfart Sparekasse

6000 Kolding

DK Danmark

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for KK Invest 2010 ApS for året 1. januar 2017 til 31. december 2017.

I tilknytning til det af os aflagte årsregnskab skal vi erklære, at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og uændret i forhold til det foregående år. Den frivilligt indføjede ledelsesberetning giver efter vores opfattelse en retvisende redegørelse. Årsregnskabet er ikke revideret og vi erklærer, at selskabet opfylder betingelserne herfor. Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29/05/2018

## Direktion

Kaj Aage Friis Larsen  
direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at selskabets årsregnskab ikke skal revideres næste regnskabsår.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af beboelsesejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat svarer til de stillede forventninger og er således tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til det foregående år.

Generelt om måling og indregning.

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 ressourcer 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 en oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige omkostninger, herunder administrationsomkostninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger bank m.v.

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. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Balance

Selskabets investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser indregnes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over egenkapitalen. Opgørelse til dagsværdi foretages af ledelsen.

Ejendommene indregnes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Princippet i opgørelsen til dagsværdi indebærer, at der for hver ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens

lejeindtægter fratrukket de budgetterede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med et af ledelsen

fastsat afkastkrav. Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til

kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt

omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til, at blive taget i brug.

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

lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider. Aktivernes

skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget. Maskiner og inventar: 5 år.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Værdipapirer er indregnet til kostpris.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapiandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med 22% og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		587.675	344.169
Eksterne omkostninger .....		-72.481	-38.131
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>515.194</b>	<b>306.038</b>
Personaleomkostninger .....	1	-280.385	-111.734
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-29.416	-34.195
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>205.393</b>	<b>160.109</b>
Andre finansielle indtægter .....		35	986
Øvrige finansielle omkostninger .....		-67.737	-48.042
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>137.691</b>	<b>113.053</b>
Skat af årets resultat .....	3	-37.836	-30.297
<b>Årets resultat .....</b>		<b>99.855</b>	<b>82.756</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		99.855	82.756
<b>I alt .....</b>		<b>99.855</b>	<b>82.756</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		7.770.000	6.950.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....			0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.770.000</b>	<b>6.950.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.770.000</b>	<b>6.950.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		156.250	
Andre tilgodehavender .....			0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>156.250</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		37.000	79.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>37.000</b>	<b>79.000</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>193.250</b>	<b>79.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.963.250</b>	<b>7.029.000</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Andre reserver .....		3.647.007	3.206.375
Overført resultat .....		419.282	319.427
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.146.289</b>	<b>3.605.802</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.028.632	904.354
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.028.632</b>	<b>904.354</b>
Gæld til banker .....		1.414.699	1.329.315
Skyldig selskabsskat .....		36.784	30.932
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.336.846	1.158.597
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.788.329</b>	<b>2.518.844</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.788.329</b>	<b>2.518.844</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.963.250</b>	<b>7.029.000</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	219935	49077
Pensionsbidrag	4165	5680
Andre omkostninger til social sikring	56285	56977
	<b>280385</b>	<b>111734</b>

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	29416	31495
Produktionsanlæg og maskiner	0	2700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<b>29416</b>	<b>34195</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	36784	30932
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	1052	-635
	<b>37836</b>	<b>30297</b>

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet ejerpantebrev kr. 1.400.000 til Middelfart Sparekasse med sikkerhed i ejendommen Gyden 14, hvis bogførte værdi er kr.1.750.000.