

# **KA-Invest ApS**

Søborg Hovedgade 139 A 2 tv, 2860 Søborg  
CVR-nr. 35 48 52 52

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.04.19

Kasper Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

KA-Invest ApS  
c/o Kasper Jensen  
Søborg Hovedgade 139 A 2 tv  
2860 Søborg  
Danmark  
Telefon: 40 76 81 00  
E-mail: kajen1013@gmail.com  
Hjemsted: Søborg  
CVR-nr.: 35 48 52 52  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Kasper Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jyske Bank

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for KA-Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 15. april 2019

**Direktionen**

Kasper Jensen

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i KA-Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KA-Invest ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 15. april 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Øhauge Pedersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9577

Leon Stokkebye

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34137

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i handel med ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 671.998 mod DKK 273.080 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.504.522.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Egne kapitalandele**

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Nominel værdi DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.18		40	40.000	50%
Årets tilgang	10.000	10	10.000	0%
Årets afgang	50.000	-50	-50.000	-50%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.18		0	0	0%

Note	2018 DKK	2017 DKK
	<b>101.528</b>	<b>-120.559</b>
<b>Bruttoresultat</b>		
1 Personaleomkostninger	-39.153	-35.841
	<b>62.375</b>	<b>-156.400</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-37.436	-37.436
	<b>24.939</b>	<b>-193.836</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	931.061	586.192
Andre finansielle indtægter	645	0
Andre finansielle omkostninger	-87.434	-38.366
	<b>869.211</b>	<b>353.990</b>
<b>Resultat før skat</b>		
Skat af årets resultat	-197.213	-80.910
	<b>671.998</b>	<b>273.080</b>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	54.000	105.800
Overført resultat	617.998	167.280
	<b>671.998</b>	<b>273.080</b>
<b>I alt</b>		

**AKTIVER**

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
Investeringsejendomme	1.011.343	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	47.818	85.254
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.059.161</b>	<b>85.254</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	515.604
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>515.604</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.059.161</b>	<b>600.858</b>
Varer under fremstilling	3.912.720	2.168.511
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>3.912.720</b>	<b>2.168.511</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	64.137
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	342.084	0
Udskudt skatteaktiv	1.267	0
Andre tilgodehavender	10.000	0
Periodeafgrænsningsposter	10.000	35.007
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>363.351</b>	<b>99.144</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.276.071</b>	<b>2.267.655</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.335.232</b>	<b>2.868.513</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
	Overført resultat	1.400.522	699.624
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	54.000	105.800
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.504.522</b>	<b>885.424</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	3.040
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.040</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	743.417	0
2	Gæld til associerede virksomheder	0	7.777
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>743.417</b>	<b>7.777</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	39.300	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.662.111	1.682.461
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.540	25.042
	Selskabsskat	163.520	55.908
	Anden gæld	186.622	208.861
	Periodeafgrænsningsposter	8.200	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.087.293</b>	<b>1.972.272</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.830.710</b>	<b>1.980.049</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.335.232</b>	<b>2.868.513</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	80.000	699.624	105.800	885.424
Kapitalforhøjelse	20.000	-20.000	0	0
Kapitalnedsættelse	-50.000	50.000	0	0
Udbytte af egne kapitalandele	0	52.900	0	52.900
Betalt udbytte	0	0	-105.800	-105.800
Forslag til resultatdisponering	0	617.998	54.000	671.998
Saldo pr. 31.12.18	50.000	1.400.522	54.000	1.504.522

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	34.440	34.440
Andre personaleomkostninger	4.713	1.401
I alt	39.153	35.841
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	39.300	0	782.717	0
Gæld til associerede virksomheder	0	0	0	7.777
I alt	39.300	0	782.717	7.777

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 783 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.011.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 2.662 er der udstedt ejerpantebrev på t.DKK 2.500 med pant i varebeholdning. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 3.913.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

##### RESULTATOPGØRELSE

###### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

###### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

##### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	70
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

##### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

##### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## **BALANCE**

##### **Materielle anlægsaktiver**

###### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Selskabets andele i fælles kontrollerede virksomheder anses for joint ventures. Joint ventures er associerede virksomheder, der ledes sammen med en eller flere andre virksomheder. Indregning og måling af kapitalandele i joint ventures følger regnskabspraksis for kapitalandele i associerede virksomheder, jf. nedenfor.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.



#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

**4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.