

# KKBolig IVS

Lyngebækgårds Alle 6-10

2990 Nivå

CVR-nr. 37385751

## Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. september 2019

---

Allan Pettersson  
Dirigent

KKBolig IVS

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**KKBolig IVS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	KKBolig IVS Lyngebækgårds Alle 6-10 2990 Nivå
Telefon	45 2092 0310
E-mail	ap@ap-proved.dk
CVR-nr.	37385751
Stiftelsesdato	26. januar 2016
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Direktion</b>	Allan Pettersson, Direktør
<b>Regnskabsassistance</b>	AP-Proved ApS Rådgivning & mangement Registreret revisor - deponeret Lyngebækgårds Alle 10 2990 Nivå CVR-nr. 36089377

**KKBolig IVS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for KKBolig IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 20. august 2019

### **Direktion**

Allan Pettersson  
Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i boligudlejning, samt at yde konsulentassistance og rådgivning og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 udviser et resultat på kr. -8.163, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en balancesum på kr. 7.324.882, og en egenkapital på kr. 2.379.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for KKBolidg IVS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Da sidste regnskabsår var virksomhedens første regnskabsår der ikke omfattede et helt år, er sammenligningstallene i årsregnskabet med tilhørende noter ikke direkte sammenlignelige.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og til ejendommens drift.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopførelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>167.138</b>	<b>186.284</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>167.138</b>	<b>186.284</b>
Finansielle omkostninger	1	-177.604	-141.306
<b>Resultat før skat</b>		<b>-10.466</b>	<b>44.978</b>
Skat af årets resultat	2	2.303	-9.878
<b>Årets resultat</b>		<b>-8.163</b>	<b>35.100</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-8.163	35.100
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-8.163</b>	<b>35.100</b>

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	7.037.308	7.037.308
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.037.308</b>	<b>7.037.308</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.037.308</b>	<b>7.037.308</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.055
Udsudte skatteaktiver		2.303	0
Andre tilgodehavender		0	4.296
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.303</b>	<b>11.351</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>285.271</b>	<b>163.605</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>287.574</b>	<b>174.956</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.324.882</b>	<b>7.212.264</b>

## Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	100	100
Overført resultat	5	2.279	10.442
<b>Egenkapital</b>		<b>2.379</b>	<b>10.542</b>
Gæld til banker		0	3.490.403
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	4.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.000	1.933
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.823	0
Gæld til associerede virksomheder		7.306.685	3.633.543
Selskabsskat		0	9.878
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.995	61.465
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.322.503</b>	<b>7.201.722</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.322.503</b>	<b>7.201.722</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.324.882</b>	<b>7.212.264</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	9		
Nærtstående parter	10		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	177.604	141.306
	<b>177.604</b>	<b>141.306</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	9.878
Hensat til udskudt skat, regulering	-2.303	6.955
Sambeskatningsbidrag	0	-6.955
	<b>-2.303</b>	<b>9.878</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	7.037.308	3.537.023
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	3.500.285
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.037.308</b>	<b>7.037.308</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.037.308</b>	<b>7.037.308</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Årets tilgang	100	100
<b>Saldo ultimo</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.		
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	10.442	-24.658
Årets tilgang	-8.163	35.100
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.279</b>	<b>10.442</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

**8. Ejerskab**

**Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:**

AProperties ApS  
Hjemmehørende i Fredensborg kommune

Per Faxe Holding ApS  
Hjemmehørende i Helsingør kommune

## Noter

2018/19

2017/18

### 9. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere på selskabets investeringsejendomme. Kontrakterne er indgået på markedsvilkår.

### 10. Nærtstående parter

#### Nærtstående parter

Aproperties ApS  
Lyngbækgårds Alle 6-10  
2990 Nivå  
Hovedanpartshaver med bestemmende indflydelse

Per Faxe Holding ApS  
Svinggårdsvej 1  
3100 Hornbæk

#### Øvrige nærtstående parter

Selskabets ledelse

#### Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Allan Pettersson

Som Direktør  
På vegne af New River Investment SARL  
RID: 91039243  
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2019 kl.: 15:58:08  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).