

KKS Invest ApS


Holmboes Allé 7, 8700 Horsens

CVR-nr. 37 63 55 10

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2018

Dirigent:


.....
Knud Schütt



Indhold

| | |
|--|---|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. august 2017 - 31. juli 2018 | 5 |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KKS Invest ApS for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. december 2018

Direktion:

A handwritten signature in blue ink that reads 'Knud Schütt'.

Knud Schütt

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KKS Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KKS Invest ApS for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

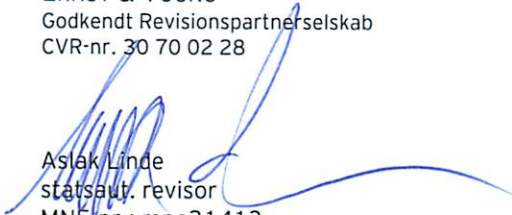
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 17. december 2018

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Aslak Linde
statsaut. revisor
MNE nr.: mne31413

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2017/18 udgør 434.219 kr. mod 446.150 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017/18 udviser et underskud på 1.784.085 kr. mod et overskud på 588.529 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. juli 2018 udviser en egenkapital på 606.101 kr.

Årets resultat er negativt påvirket af en nedskrivning på ejendommen med 2,5 mio. kr.

Nedskrivningen foretages, da der er konstateret skimmelsvamp i ejendommen, hvorfor der skal foretages større investeringer i ejendommen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer for det kommende regnskabsår et mindre underskud, når der ses bort fra en eventuel værdiregulering af ejendommen.

Årsregnskab 1. august 2017 - 31. juli 2018

Resultatopgørelse

| Note | kr. | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|------|---|-------------------|----------------|
| | Huslejeindtægter | 434.219 | 446.150 |
| | Andre eksterne omkostninger | -340.160 | -237.353 |
| | Bruttoresultat | 94.059 | 208.797 |
| 2 | Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -4.103 | -31.627 |
| | Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 89.956 | 177.170 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -2.535.000 | 635.000 |
| | Resultat før finansielle poster | -2.445.044 | 812.170 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -61.954 | -64.241 |
| | Resultat før skat | -2.506.998 | 747.929 |
| 4 | Skat af årets resultat | 722.913 | -159.400 |
| | Årets resultat | -1.784.085 | 588.529 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | -1.784.085 | 588.529 |
| | | <u>-1.784.085</u> | <u>588.529</u> |

Årsregnskab 1. august 2017 - 31. juli 2018

Balance

| Note | kr. | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|------|---|------------------|------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 5 | Materielle anlægsaktiver | | |
| 6 | Investerings ejendomme | 2.125.000 | 4.660.000 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 30.000 | 34.103 |
| | | <u>2.155.000</u> | <u>4.694.103</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>2.155.000</u> | <u>4.694.103</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 40.740 | 105.640 |
| | Udskudte skatteaktiver | 1.006 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 2.579 | 12.629 |
| | | <u>44.325</u> | <u>118.269</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>316.668</u> | <u>275.658</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>360.993</u> | <u>393.927</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>2.515.993</u> | <u>5.088.030</u> |

Årsregnskab 1. august 2017 - 31. juli 2018

Balance

| Note | kr. | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|------|--|------------------|------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 7 | Selskabskapital | 200.000 | 200.000 |
| | Overført resultat | 406.101 | 2.190.186 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| | Egenkapital i alt | <u>606.101</u> | <u>2.390.186</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 0 | 721.907 |
| 9 | Hensatte forpligtelser i alt | <u>0</u> | <u>721.907</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 8 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.429.775 | 1.524.811 |
| | Anden gæld | 197.375 | 197.375 |
| | | <u>1.627.150</u> | <u>1.722.186</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 8 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 93.500 | 90.534 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 33.908 | 41.548 |
| | Anden gæld | 155.334 | 121.669 |
| | | <u>282.742</u> | <u>253.751</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>1.909.892</u> | <u>1.975.937</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>2.515.993</u> | <u>5.088.030</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. august 2017 - 31. juli 2018**Egenkapitalopgørelse**

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. august 2016 | 200.000 | 1.601.657 | 101.200 | 1.902.857 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 588.529 | 0 | 588.529 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -101.200 | -101.200 |
| Egenkapital 1. august 2017 | 200.000 | 2.190.186 | 0 | 2.390.186 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -1.784.085 | 0 | -1.784.085 |
| Egenkapital 31. juli 2018 | 200.000 | 406.101 | 0 | 606.101 |

Årsregnskab 1. august 2017 - 31. juli 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KKS Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af det forventede fremtidige afkast for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteomkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. august 2017 - 31. juli 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendom måles til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendommen. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af ejendommens forventede afkast. Ejendommen er værdiansat ud fra en forrentning på 7,50% p.a.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. august 2017 - 31. juli 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit og finansieringsinstitutter måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Nettoopskrivning på investeringsejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. august 2017 - 31. juli 2018

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr. | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|--|-----------------|----------------|
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 61.954 | 64.241 |
| | <u>61.954</u> | <u>64.241</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | -722.913 | 164.720 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | -5.320 |
| | <u>-722.913</u> | <u>159.400</u> |

5 Materielle anlægsaktiver

| kr. | <u>Investeringsejen domme</u> | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> | <u>I alt</u> |
|--|-----------------------------------|--|------------------|
| Kostpris 1. august 2017 | 5.337.970 | 197.674 | 5.535.644 |
| Kostpris 31. juli 2018 | 5.337.970 | 197.674 | 5.535.644 |
| Opskrivninger 1. august 2017 | -677.970 | 0 | -677.970 |
| Årets værdiregulering til dagsværdi | -2.535.000 | 0 | -2.535.000 |
| Opskrivninger 31. juli 2018 | -3.212.970 | 0 | -3.212.970 |
| Af- og nedskrivninger 1. august 2017 | 0 | 163.571 | 163.571 |
| Årets afskrivninger | 0 | 4.103 | 4.103 |
| Af- og nedskrivninger 31. juli 2018 | 0 | 167.674 | 167.674 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2018 | <u>2.125.000</u> | <u>30.000</u> | <u>2.155.000</u> |

6 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i at der er konstateret skimmelsvamp i bygningen i regnskabsåret.

Årsregnskab 1. august 2017 - 31. juli 2018

Noter

| kr. | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|--|----------------|----------------|
| 7 Selskabskapital | | |
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | |
| Anparter, 1.000 stk. a nom. 200,00 kr. | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> |
| | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> |

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 200.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | <u>Gæld i alt 31/7 2018</u> | <u>Afdrag næste år</u> | <u>Langfristet andel</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.523.275 | 93.500 | 1.429.775 | 1.070.606 |
| Anden gæld | <u>197.375</u> | <u>0</u> | <u>197.375</u> | <u>0</u> |
| | <u>1.720.650</u> | <u>93.500</u> | <u>1.627.150</u> | <u>1.070.606</u> |

9 Hensatte forpligtelser

Udskudt skatteaktiv vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.615, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2017 udgør t.kr. 2.155.

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev på t.kr. 1.528. hos pengeinstituttet. Pantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.