

# KKS Invest ApS

Holmboes Allé 7, 8700 Horsens

CVR-nr. 37 63 55 10

## Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. november 2017

Dirigent:

  
.....  
Knud Schütt





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017	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 2016 - 31. juli 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. november 2017

Direktion:

  
-----  
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 2016 - 31. juli 2017 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 1. november 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Aslæk Linde  
statsaut. revisor





## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016/17 udgør 446.150 kr. mod 325.847 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016/17 udviser et overskud på 588.529 kr. mod et underskud på 1.197.570 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. juli 2017 udviser en egenkapital på 2.390.186 kr. Værdiansættelse af selskabets investeringsejendom sker med udgangspunkt i en afkastberegning, hvor forrentningskravet er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Dette medfører, at der i regnskabsåret er foretaget en værdiregulering på t.kr. 636, idet afkastberegningen for 2016/17 for ejendommens drift modsvarer en forrentning på ca. 7,75 %.

#### 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 2016 - 31. juli 2017

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Huslejeindtægter	446.150	325.847
	Andre eksterne omkostninger	-237.353	-787.798
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>208.797</b>	<b>-461.951</b>
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-31.627	-31.627
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>177.170</b>	<b>-493.578</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	635.000	-947.086
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>812.170</b>	<b>-1.440.664</b>
3	Finansielle omkostninger	-64.241	-82.753
	<b>Resultat før skat</b>	<b>747.929</b>	<b>-1.523.417</b>
4	Skat af årets resultat	-159.400	325.847
	<b>Årets resultat</b>	<b>588.529</b>	<b>-1.197.570</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	101.200
	Overført resultat	588.529	-1.298.770
		<b>588.529</b>	<b>-1.197.570</b>



## Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017

### Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	4.660.000	4.025.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.103	65.730
		<u>4.694.103</u>	<u>4.090.730</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.694.103</u>	<u>4.090.730</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.719
	Andre tilgodehavender	102.441	60.216
	Periodeafgrænsningsposter	12.629	12.739
		<u>115.070</u>	<u>75.674</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>275.658</u>	<u>342.051</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>390.728</u>	<u>417.725</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>5.084.831</u>	<u>4.508.455</u>



## Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017

### Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	2.190.186	1.601.657
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	101.200
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.390.186</b>	<b>1.902.857</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	721.907	557.187
9	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>721.907</b>	<b>557.187</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.524.811	1.615.346
	Anden gæld	197.375	229.250
		<b>1.722.186</b>	<b>1.844.596</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	90.534	89.629
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	38.349	27.646
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	73.517
	Anden gæld	121.669	13.023
		<b>250.552</b>	<b>203.815</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.972.738</b>	<b>2.048.411</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.084.831</b>	<b>4.508.455</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Sikkerhedsstillelser





## Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. august 2015	200.000	2.900.427	0	3.100.427
Overført, jf. resultatdisponering	0	-1.298.770	101.200	-1.197.570
<b>Egenkapital 1. august 2016</b>	<b>200.000</b>	<b>1.601.657</b>	<b>101.200</b>	<b>1.902.857</b>
Overført, jf. resultatdisponering	0	588.529	0	588.529
Udloddet udbytte	0	0	-101.200	-101.200
<b>Egenkapital 31. juli 2017</b>	<b>200.000</b>	<b>2.190.186</b>	<b>0</b>	<b>2.390.186</b>



## Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KKS Invest ApS for 2016/17 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 rentekomkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell 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 2016 - 31. juli 2017

### 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 7,75 % p.a.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate 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 2016 - 31. juli 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

## Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2016/17	2015/16
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	64.241	82.753
	<u>64.241</u>	<u>82.753</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	164.720	-330.816
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-5.320	4.969
	<u>159.400</u>	<u>-325.847</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. august 2016	5.337.970	197.674	5.535.644
Kostpris 31. juli 2017	5.337.970	197.674	5.535.644
Opskrivninger 1. august 2016	-1.312.970	0	-1.312.970
Årets værdiregulering til dagsværdi	635.000	0	635.000
Opskrivninger 31. juli 2017	-677.970	0	-677.970
Af- og nedskrivninger 1. august 2016	0	131.944	131.944
Årets afskrivninger	0	31.627	31.627
Af- og nedskrivninger 31. juli 2017	0	163.571	163.571
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2017	<u>4.660.000</u>	<u>34.103</u>	<u>4.694.103</u>

#### 6 Investeringsejendomme

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 4.660 t.kr. pr. 31. juli 2017. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1,0 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 548. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.kr. 708.

## Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017

### Noter

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>7 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 1.000 stk. a nom. 200,00 kr.	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

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

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/7 2017</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.615.345	90.534	1.524.811	1.162.675
Anden gæld	197.375	0	197.375	0
	<u>1.812.720</u>	<u>90.534</u>	<u>1.722.186</u>	<u>1.162.675</u>

### 9 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat 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. 4.661.

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