

# **KK. Boliginvest aps**

Nygade 29  
6690 Gørding

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**04/02/2019**

---

**Lars Kjærgaard**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KK. Boliginvest aps

Nygade 29

6690 Gørding

Telefonnummer: 30282411

e-mailadresse: lk@interhomes.dk

CVR-nr: 37940259

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Selskabets direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for KK. Boliginvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Gørding, den 30/01/2019

## Direktion

Lars Kjærgaard

John Kabbel

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Vi anser betingelserne for at kunne fravælge revision for det kommende regnskabsår som opfyldt.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Virksomhedens formål er investering i ejendomme og projektudvikling.

## Usædvanlige forhold

Der er for regnskabsåret ingen usædvanlige forhold.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er for regnskabsåret ikke usikkerhed ved indregning og måling.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et resultat på kr. 7.646.572, hvilket selskabets ledelse finder tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## 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.

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

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste udgøres af nettoomsætning med fradrag af de til nettoomsætningen direkte henførbare omkostninger og med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

### Omkostninger

Driften af udlejningsejendommene indeholder omkostninger i form af reparation, vedligeholdelse samt andre administrative omkostninger ved driften af ejendommene.

### Dagsværdiregulering investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen som en særlig post.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab m.v.

## Skat af årets resultat

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, dagsværdien er opgjort efter en afkastbaseret model på grundlag af ejendommens aktuelle driftsafkast.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.210.615</b>	<b>-47.532</b>
Personaleomkostninger .....	1	-335.836	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		9.234.646	511.226
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		0	833.168
Øvrige finansielle omkostninger .....		-300.081	-7.047
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>9.809.344</b>	<b>1.289.817</b>
Skat af årets resultat .....	2	-2.162.772	-286.594
<b>Årets resultat</b> .....		<b>7.646.572</b>	<b>1.003.223</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		7.646.572	1.003.223
<b>I alt</b> .....		<b>7.646.572</b>	<b>1.003.223</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme .....		20.921.879	11.724.113
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>20.921.879</b>	<b>11.724.113</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.921.879</b>	<b>11.724.113</b>
Andre tilgodehavender .....		30.836	155.000
Periodeafgrænsningsposter .....		43.137	41.358
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>73.973</b>	<b>196.358</b>
Likvide beholdninger .....		12.580	569.151
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>86.553</b>	<b>765.509</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>21.008.432</b>	<b>12.489.622</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		250.000	250.000
Overført resultat .....		8.649.795	1.003.223
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>8.899.795</b>	<b>1.253.223</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.172.756	141.134
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.172.756</b>	<b>141.134</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.916.482	1.986.390
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		336.432	378.486
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.252.914</b>	<b>2.364.876</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		111.960	111.790
Gæld til banker .....		6.785.872	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		0	77.405
Skyldig selskabsskat .....		131.150	145.460
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		653.985	8.395.734
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.682.967</b>	<b>8.730.389</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.935.881</b>	<b>11.095.265</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>21.008.432</b>	<b>12.489.622</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	250.000	1.003.223	1.253.223
Årets resultat .....	0	7.646.572	7.646.572
Egenkapital, ultimo .....	250.000	8.649.795	8.899.795

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2018 kr.	2016/17 kr.
Løn og gager	304.173	0
Pensionsbidrag	28.812	0
Andre omkostninger til social sikring	2.851	0
	<b>335.836</b>	<b>0</b>

## 2. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	131.150	145.460
Ændring af udskudt skat	2.031.622	141.134
	<b>2.162.772</b>	<b>286.594</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

### Investeringsjendomme

Kostpris 1. januar 2018	11.212.885
Tilgang	38.120
Afgang	-75.000
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>11.176.005</b>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2018	511.228
Årets op- og nedskrivninger	9.234.646
<b>Op- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>9.745.874</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>20.921.879</b>

**4. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.059.910	69.906	1.990.004	1.709.036
Amortiserede låneomkostninger	-73.522	0	-73.522	0
Momsreguleringsforpligtelse	378.486	42.054	336.432	168.216
	<b>2.364.874</b>	<b>111.960</b>	<b>2.252.914</b>	<b>1.877.252</b>

**5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 8.800, der giver pant i ovenstående ejendomme. Ejerpantebrevene er udstedt til selskabet.

**6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1