

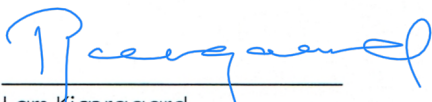
**KK. Boliginvest ApS
Skjoldsgade 96 - 3
6700 Esbjerg**

CVR-nr. 37940259

Årsrapport 2016/17

Arsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den:

6. april 2018



Lars Kjærgaard
Dirigent

ÅRSRAPPORT 2016/17

(1. regnskabsår)

INDHOLD

Side

Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4-5
Resultatopgørelse	6
Balance, aktiver	7
Balance, passiver	8
Noter	9-10

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGERVirksomheden

KK. Boliginvest ApS
Skjoldsgade 96 - 3
6700 Esbjerg

CVR-nr.

37940259

Regnskabsår

1. januar - 31. december

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er investering i ejendomme og projektudvikling.

Selskabets direktion

John Kabbel
Lars Kjærsgaard

LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 15. august 2016 - 31. december 2017 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.

Esbjerg, den 5. april 2018

Direktion:


John Kappel


Lars Kjærgaard

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

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

LEDELSSESBERETNING

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. 1.003.223, 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 for KK. Boliginvest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 fragde 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.

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN, fortsat

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 ejendommenes 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 acontoskatter.

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
15. august 2016 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	2016/17 kr.
Bruttoresultat		<u>-47.532</u>
Driftsresultat		-47.532
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		511.228
Fortjeneste ved salg af ejendomme		833.168
Finansielle omkostninger		<u>-7.047</u>
Resultat før skat		1.289.817
Skat af årets resultat	1	<u>-286.594</u>
Årets resultat		<u>1.003.223</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>1.003.223</u>
		<u>1.003.223</u>

BALANCE 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	2016/17 <u>kr.</u>
<u>Anlægsaktiver</u>		
Materielle anlægsaktiver	2	
Investeringsjendomme		<u>11.724.113</u>
		<u>11.724.113</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.724.113</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender		155.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>41.358</u>
		<u>196.358</u>
Likvide beholdninger		<u>569.151</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>765.509</u>
Aktiver i alt		<u>12.489.622</u>

BALANCE 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
<u>Egenkapital</u>	3	
Anpartskapital		250.000
Overført resultat		<u>1.003.223</u>
Egenkapital i alt		<u>1.253.223</u>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
Hensættelse til udskudt skat		<u>141.134</u>
		<u>141.134</u>
 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Langfristede gældsforpligtelser	4	
Gæld til realkreditinstitutter		1.986.390
Momsreguleringsforpligtelse		<u>378.486</u>
		<u>2.364.876</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	4	111.790
Skyldig selskabsskat		145.460
Modtagne forudbetalinger fra lejere		77.405
Anden gæld		<u>8.395.734</u>
		<u>8.730.389</u>
 Gældsforpligtelser i alt		<u>11.095.265</u>
 Passiver i alt		<u>12.489.622</u>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

NOTER

	2016/17 kr.		
1 <u>Skat af årets resultat</u>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst			145.460
Regulering af udskudt skat			141.134
			<u>286.594</u>
2 <u>Materielle anlægsaktiver</u>			<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 15. august 2016			0
Tilgang			<u>11.212.885</u>
Kostpris 31. december 2017			<u>11.212.885</u>
Op- og nedskrivninger 15. august 2016			0
Årets op- og nedskrivninger			<u>511.228</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2017			<u>511.228</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017			<u>11.724.113</u>
3 <u>Egenkapital</u>			
	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 15. august 2016	250.000	0	250.000
Overført af årets resultat	<u>0</u>	<u>1.003.223</u>	<u>1.003.223</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u>250.000</u>	<u>1.003.223</u>	<u>1.253.223</u>
4 <u>Langfristede gældsforpligtelser</u>			
	Gæld i alt pr. 31.12 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.129.648	69.736	1.779.332
Amortiserede låneomkostninger	-73.522	0	0
Momsreguleringsforpligtelse	<u>420.540</u>	<u>42.054</u>	<u>210.270</u>
	<u>2.476.666</u>	<u>111.790</u>	<u>1.989.602</u>

NOTER4 Langfristede gældsforpligtelser, fortsat

Der påhviler selskabet en 10-årig momsreguleringsforpligtelse.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 1.600, der giver pant i ovenstående ejendomme. Ejerpantebrevene er udstedt til selskabet.

Selskabet har stillet bankgarantier på i alt tkr. 8.353.