

# **KK. Boliginvest aps**

Nygade 29  
6690 Gørding

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

**04/06/2020**

---

**Lars Kjærgaard**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KK. Boliginvest aps

Nygade 29

6690 Gørding

e-mailadresse: kabbel@mail.dk

CVR-nr: 37940259

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for KK. Boliginvest aps.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Esbjerg, den 04/06/2020

## Direktion

Lars Kjærgaard

John Kappel

# 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. 368.556, 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>487.171</b>	<b>1.210.615</b>
Personaleomkostninger .....	1	-486.072	-335.836
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		171.721	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		678.121	9.234.646
Øvrige finansielle omkostninger .....		-384.630	-300.081
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>466.311</b>	<b>9.809.344</b>
Skat af årets resultat .....	2	-97.755	-2.162.772
<b>Årets resultat</b> .....		<b>368.556</b>	<b>7.646.572</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		368.556	7.646.572
<b>I alt</b> .....		<b>368.556</b>	<b>7.646.572</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		20.100.000	20.921.879
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>20.100.000</b>	<b>20.921.879</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.100.000</b>	<b>20.921.879</b>
Andre tilgodehavender .....		127.572	68.836
Periodeafgrænsningsposter .....		32.416	43.137
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>159.988</b>	<b>73.973</b>
Likvide beholdninger .....		7.789.173	12.580
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>7.949.161</b>	<b>86.553</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>28.049.161</b>	<b>21.008.432</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		250.000	250.000
Overført resultat .....		9.018.351	8.649.795
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>9.268.351</b>	<b>8.899.795</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.257.902	2.172.756
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.257.902</b>	<b>2.172.756</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		14.823.202	1.916.482
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		147.189	336.432
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>14.970.391</b>	<b>2.252.914</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		479.838	69.906
Gæld til banker .....		55.728	6.785.872
Skyldig selskabsskat .....		0	131.150
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.016.951	734.039
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.552.517</b>	<b>7.682.967</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.522.908</b>	<b>9.935.881</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>28.049.161</b>	<b>21.008.432</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	428.206	304.173
Pensionsbidrag	52.422	28.812
Andre omkostninger til social sikring	5.444	2.851
	<b>486.072</b>	<b>335.836</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	11.264	131.150
Ændring af udskudt skat	85.146	2.031.622
Regulering skat tidligere år	1.345	0
	<b>97.755</b>	<b>2.162.772</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

### Investeringsjendomme

Kostpris 1. januar 2019	11.176.005
Tilgang	0
Afgang	-1.244.386
Kostpris 31. december 2019	9.931.619
Op- og nedskrivninger 1. januar 2019	9.745.874
Årets op- og nedskrivninger	678.121
Årets op- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-255.614
Op- og nedskrivninger 31. december 2019	10.168.381
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	20.100.000

**4. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>Gæld i alt pr. 31.12 2019</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	15.532.201	479.838	13.132.679
Amortiserede låneomkostninger	-229.161	0	0
Momsreguleringsforpligtelse	336.432	189.243	63.081
	15.639.472	669.081	13.195.760

**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>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1