

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar- 31. december 2018**

**K.B.A. Invest ApS**  
Nørre Boulevard 21  
4600 Køge

CVR nr. 37966312

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 13. maj 2019

**Dirigent**

Ketty Irene Friis



## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for K.B.A. Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Selskabets årsrapport for 2018 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 135 har kapitalejerne besluttet, at selskabets årsrapport for 2019 ikke skal revideres, idet ledelsen anser betingelserne som værende opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 13. maj 2019

### **Direktion**

Ketty Irene Friis

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i K.B.A. Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.B.A. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Greve, den 13. maj 2019

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Boye Gregers Rynord  
statsautoriseret revisor  
mne26720

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K.B.A. Invest ApS for regnskabsåret 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Ejendommens direkte omkostninger

Ejendommens direkte omkostninger omfatter omkostninger til forbrugsomkostninger, ejendomsskat, vicevært og vedligeholdelse.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## **Skat af årets resultat**

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## 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 afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	564.160	669.890
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	731.289	0
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>1.295.449</b>	<b>669.890</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.266	1.848
Øvrige finansielle omkostninger	-352.797	-317.778
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>946.918</b>	<b>353.960</b>
Skat af årets resultat	-208.322	-58.537
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>738.596</b>	<b>295.423</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	738.596	295.423
<b>Disponeret i alt</b>	<b>738.596</b>	<b>295.423</b>



## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
1. Grunde og bygninger	12.430.000	11.698.711
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.430.000</b>	<b>11.698.711</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>12.430.000</b>	<b>11.698.711</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	609	1.013
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.918	3.102
Andre tilgodehavender	0	2.651
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>24.527</b>	<b>6.766</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>24.527</b>	<b>6.766</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>12.454.527</b>	<b>11.705.477</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	3.171.946	3.171.946
Overført resultat	1.714.632	976.036
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>5.086.578</b>	<b>4.347.982</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.048.596	876.606
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.048.596</b>	<b>876.606</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.216.453	5.365.921
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.216.453</b>	<b>5.365.921</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	218.320	255.000
Kreditinstitutter i øvrigt	482.439	464.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.250	16.250
Selskabsskat	36.332	0
Anden gæld	244.559	233.680
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	105.000	145.556
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.102.900</b>	<b>1.114.968</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>6.319.353</b>	<b>6.480.889</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>12.454.527</b>	<b>11.705.477</b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualposter		

# Noter

## 1. Grunde og bygninger

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til vurderet dagsværdi opgjort på grundlag af DCF-modeller med udgangspunkt i normalindtjeningen samt eksterne mæglervurderinger indhentet i perioden frem til regnskabsafslæggelsen.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er forbundet med usikkerhed og kan have væsentlig indfyldelse på såvel egenkapital samt årets resultat.

	2018	2017
<b>2. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	200.000	200.000
<b>Ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
<b>Reserve for opskrivninger</b>		
Primo	3.171.946	3.171.946
<b>Ultimo</b>	<b>3.171.946</b>	<b>3.171.946</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	976.036	680.613
Overført fra resultatdisponering	738.596	295.423
<b>Ultimo</b>	<b>1.714.632</b>	<b>976.036</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.086.578</b>	<b>4.347.982</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 4.285.008 efter 5 år.

## 4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i udlejning af ejendomme og investeringsvirksomhed.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 5.434, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 12.430.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 590 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

## Noter

---

### **6. Eventualposter**

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Ketty Irene Friis

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-469413316043  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2019 kl.: 12:02:56  
Underskrevet med NemID

### Ketty Irene Friis

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-469413316043  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2019 kl.: 12:02:56  
Underskrevet med NemID

### Ketty Irene Friis

---

Som Indehaver NEM ID  
PID: 9208-2002-2-469413316043  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2019 kl.: 12:02:56  
Underskrevet med NemID

### Boye Gregers Rynord

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 12437562  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2019 kl.: 12:06:32  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: f35e35d7TJUN21801537

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).