

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar- 31. december 2017**

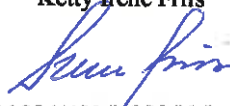
**K.B.A. Invest ApS**  
Nørre Boulevard 21  
4600 Køge

CVR nr. 37966312

**Indsender:**  
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 19. april 2018

**Dirigent**  
Ketty Irene Friis



STATSAUTORISEREDDE  
REVISORER I/S



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Selskabets årsrapport for 2017 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 2018 ikke skal revideres, idet ledelsen anser betingelserne som værende opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 19. april 2018

**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 2017 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 revisorer's 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.

Køge, den 19. april 2018

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



Boye Gregers Rymord  
statsautoriseret revisor  
mne26720

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K.B.A. Invest ApS for regnskabsåret 2017 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**

##### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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 nominal 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 gælds metode 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 nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	669.890	420.772
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.848	1.037
Øvrige finansielle omkostninger	-317.778	-306.586
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>353.960</b>	<b>115.223</b>
Skat af årets resultat	-58.537	-24.864
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>295.423</b>	<b>90.359</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	295.423	90.359
<b>Disponeret i alt</b>	<b>295.423</b>	<b>90.359</b>



## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
1. Grunde og bygninger	11.698.711	11.698.711
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.698.711</b>	<b>11.698.711</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>11.698.711</b>	<b>11.698.711</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.013	5.641
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.102	24.864
Andre tilgodehavender	2.651	9.906
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.766</b>	<b>40.411</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>6.766</b>	<b>40.411</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>11.705.477</b>	<b>11.739.122</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	3.171.946	3.171.946
Overført resultat	976.036	680.613
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>4.347.982</b>	<b>4.052.559</b>
Hensættelser til udskudt skat	876.606	894.651
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>876.606</b>	<b>894.651</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.365.921	5.626.332
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.365.921</b>	<b>5.626.332</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	255.000	247.000
Kreditinstitutter i øvrigt	464.482	538.219
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.250	16.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.528
Anden gæld	233.680	235.736
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	145.556	126.847
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.114.968</b>	<b>1.165.580</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>6.480.889</b>	<b>6.791.912</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.705.477</b>	<b>11.739.122</b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualposter		

## Noter

### 1. Grunde og bygninger

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2017 baseret på en afkastprocent 5,0 % i lighed med den anvendte afkastprocent i Colliers Markedspuls.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2017 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -736 og t.kr. 736.

	2017	2016
<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	680.613	590.254
Overført fra resultatdisponering	295.423	90.359
<b>Ultimo</b>	<b>976.036</b>	<b>680.613</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.347.982</b>	<b>4.052.559</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 4.604.915 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. 5.621, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 11.699.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 580 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.