

ÅRSRAPPORT
1. januar- 31. december 2019

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 3. juni 2020

Dirigent
Ketty Irene Friis

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Selskabets årsrapport for 2019 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 2020 ikke skal revideres, idet ledelsen anser betingelserne som værende opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 3. juni 2020

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 2019 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.

Karlslunde, den 3. juni 2020

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Boye Gregers Rynord
statsautoriseret revisor
mne26720

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.B.A. Invest ApS for regnskabsåret 2019 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 regskabspost 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 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 nettorealisationsværdi.

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	2019	2018
Bruttofortjeneste	685.537	564.160
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.300.000	731.289
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	1.985.537	1.295.449
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.331	4.266
Øvrige finansielle omkostninger	-212.538	-352.797
RESULTAT FØR SKAT	1.776.330	946.918
Skat af årets resultat	-158.327	-208.322
ÅRETS RESULTAT	1.618.003	738.596
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	6.400.000	0
Overført resultat	-4.781.997	738.596
Disponeret i alt	1.618.003	738.596

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
AKTIVER		
2. Grunde og bygninger	13.730.000	12.430.000
Materielle anlægsaktiver i alt	13.730.000	12.430.000
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 13.730.000	 12.430.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.332	609
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	142.414	23.918
Andre tilgodehavender	4.809	0
Tilgodehavender i alt	152.555	24.527
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	152.555	24.527
AKTIVER I ALT	13.882.555	12.454.527

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
PASSIVER		
3. Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	0	3.171.946
Overført resultat	104.581	1.714.632
Udbytte for regnskabsåret	6.400.000	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>6.704.581</u>	<u>5.086.578</u>
Hensættelser til udskudt skat	1.102.416	1.048.596
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>1.102.416</u>	<u>1.048.596</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.990.388	5.216.453
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.990.388</u>	<u>5.216.453</u>
Kortfristet andel af langfristet gæld	224.690	218.320
Kreditinstitutter i øvrigt	451.469	482.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.250	16.250
Selskabsskat	104.507	36.332
Anden gæld	223.254	244.559
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	65.000	105.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.085.170</u>	<u>1.102.900</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>6.075.558</u>	<u>6.319.353</u>
PASSIVER I ALT	<u>13.882.555</u>	<u>12.454.527</u>
5. Væsentlige aktiviteter		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7. Eventualposter		

Noter

1. Særlige forhold

Ledelsen vurderer, at selskabets aktivitetsniveau for nuværende ikke er væsentligt påvirket af udbruddet af COVID-19, idet alle lejemaal er udlejet til beboelse. Omvendt er det for nuværende ukendt, hvor langvarigt nedlukningen af Danmark vil blive og hvad de samfundsøkonomiske konsekvenser heraf bliver. På denne baggrund har ledelsen svært ved af vurdere de økonomiske konsekvenser af COVID-19 udbruddet, men forventer fortsat et overskud for 2020, herunder rigelig likviditet til næste års drift.

2. Grunde og bygninger

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

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

3. Egenkapital

	2019	2018
Virksomhedskapital		
Primo	200.000	200.000
Ultimo	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		
Primo	3.171.946	3.171.946
Årets tilbageførsel af opskrivning	-3.171.946	0
Ultimo	0	3.171.946
Overført resultat		
Primo	1.714.632	976.036
Overført fra resultatdisponering	-4.781.997	738.596
Korrektion til nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.171.946	0
Ultimo	104.581	1.714.632
Udbytte		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	6.400.000	0
Ultimo	6.400.000	0
Egenkapital ultimo	6.704.581	5.086.578

4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 4.038.895 efter 5 år.

5. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i udlejning af ejendomme og investeringsvirksomhed.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 5.215, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 13.730.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 580 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

7. 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 Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-469413316043
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2020 kl.: 12:12:58
Underskrevet med NemID

Ketty Irene Friis

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-469413316043
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2020 kl.: 12:12:58
Underskrevet med NemID

Boye Gregers Rynord

Som Revisor NEM ID
RID: 12437562
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2020 kl.: 12:28:39
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: f1fdeb55xj217600801

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.