

# **KV Ejendomsinvest ApS**

Skjoldborgsvej 3 st  
5270 Odense N

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

**03/10/2020**

---

**Kim Vindeløv**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KV Ejendomsinvest ApS  
Skjoldborgsvej 3 st  
5270 Odense N

CVR-nr: 38010921

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået i ejendomsadministration

## Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for ikke tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets ledelse har forsøgt at vurdere effekten af Covid-19 på selskabets forventede resultat, men det er endnu for tidligt at udtale sig om konsekvenserne heraf. Ledelsen ser sig derfor ikke i stand til pålideligt at oplyse om forventningerne til fremtiden, jf. også omtalen af efterfølgende begivenheder under noter.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## GENERELT

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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

Erhvervet goodwill måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

### Materielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>19.775</b>	<b>16.101</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>19.775</b>	<b>16.101</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-22.555	-14.105
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-2.780</b>	<b>1.996</b>
Skat af årets resultat .....		0	
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-2.780</b>	<b>1.996</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-2.780	1.996
<b>I alt</b> .....		<b>-2.780</b>	<b>1.996</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		5.054.210	5.074.203
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.054.210</b>	<b>5.074.203</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.054.210</b>	<b>5.074.203</b>
Andre tilgodehavender .....		25.397	31.209
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>25.397</b>	<b>31.209</b>
Likvide beholdninger .....		25.219	41.900
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>50.616</b>	<b>73.109</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.104.826</b>	<b>5.147.312</b>



# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		569	3.349
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>50.569</b>	<b>53.349</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.300.667	4.399.210
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.300.667</b>	<b>4.399.210</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		91.349	98.543
Gæld til banker .....			0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		67.138	69.105
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		595.103	527.105
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>753.590</b>	<b>694.753</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.054.257</b>	<b>5.093.963</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.104.826</b>	<b>5.147.312</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen Eventualforpligtelser pr. 31.12.2019.

## 2. Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ledelse har forsøgt at vurdere effekten, af den ikke regulerende begivenhed Covid-19, på selskabets forventede omsætning og resultat, men det er endnu for tidligt at udtale sig om konsekvenserne heraf.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0