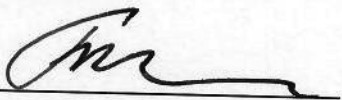


Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 16-4 2018


Dirigent FRANK NIELSEN

Årsrapport 2017

K.F. Invest A/S
Platanvej 2, II
1810 Frederiksberg C
CVR nr. 71 36 31 12

Indhold

Påtegninger:

Ledelsespåtegning	2
-------------------------	---

Ledelsesberetning:

Selskabsoplysninger	3
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017:

Anvendt regnskabspraksis	4-6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-10
Noter	11-13
Bilag	14-17

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for K.F. Invest A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet har besluttet at fravælge revision for det næste regnskabsår.
Selskabet erklærer at betingelserne herfor er opfyldt.

Frederiksberg, den 26-12-2018

Direktion:



Frank Nielsen

Bestyrelse:

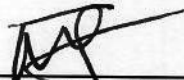


Frank Nielsen

Kathrine Schakmann Køfer Nielsen

Kathrine Schakmann Køfer Nielsen

Formand



Frederik Wethje-Staun



Sebastian Wethje-Staun

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Navn K.F. Invest A/S
Adresse Platanvej 2, II
By 1810 Frederiksberg C

Telefon: 36491350

CVR-nr: 71 36 31 12
Stiftet: 20.12.1982
Hjemsted: Frederiksberg Kommune
Regnskabsår: 01.01-31.12

Bestyrelse

Frank Nielsen
Kathrine Schakmann Køfer Nielsen
Frederik Wethje-Staun
Sebastian Wethje-Staun

Direktion

Frank Nielsen

Ejerforhold

Selskabet er 100% ejet af direktør Frank Nielsen, Platanvej 2, II, 1810 Frederiksberg C.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 2017 for K.F. Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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 balancen dagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer, fast ejendom og værdipapirer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og – omkostninger

Andre driftsindtægter og – omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Kapacitetsomkostninger

Kapacitetsomkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, er uden for virksomhedens kontrol, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat er den skat som påhviler årets resultat og som forfalder til betaling i det efterfølgende år. Udover selskabsskat er pålagt et restskattetillæg på 3,1% af selskabsskatten.

Andre skatter udgør den forskydning, der sker i de udskudte skatter og som relaterer sig til forskelle mellem driftsøkonomiske og skattemæssige forhold samt skatteregulering vedrørende tidligere år.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til seneste offentlige vurdering.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger m.v.

Varebeholdninger og beholdninger af ejerlejligheder måles til anslået værdi. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til kostpris.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reduceret med betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 er målt til nominel værdi. Gæld der forfalder efter 1 år er anført som langfristet gæld, medens gæld der forfalder indenfor 1 år er anført som kortfristet gæld.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2017

		2016 i 1.000 kr.	
<i>Noter</i>			
1.	Nettoomsætning	162.827	116
2.	Produktionsomkostninger	77.109	61
	Bruttoresultat	85.718	55
	Kapacitetsomkostninger:		
3.	Salgsomkostninger	39.788	18
4.	Administrationsomkostninger	59.032	98
		98.820	116
	Resultat af primær drift	- 13.102	- 61
	Realiseret gevinst på aktier	318.955	85
	Aktieudbytte	7.315	64
	Andre renteindtægter	0	2
	Opskrivning af ejendomsværdier	0	743
		326.270	894
	Realiseret tab på aktier	0	397
	Renteudgifter	50	0
		326.220	497
	Resultat før skat	313.118	436
	Skat af årets resultat	0	0
	Andre skatter, regulering	17	0
		17	0
	ÅRETS RESULTAT	313.135	436
	Resultatdisponering		
	Til disposition haves:		
	Årets resultat	313.135	436
	Overført fra sidste år	4.465.808	4.029
		4.778.943	4.465
	Der disponeres således:		
	Afsat til udbytte	0	0
	Overført til næste år	4.778.943	4.465
		4.778.943	4.465

Balance pr. 31. december 2017

Noter

		2016 i 1.000 kr.	
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
I	Immaterielle anlægsaktiver	0	0
5.	II Materielle anlægsaktiver:		
	Lokaler erhverv	0	0
	Andre anlæg, driftsmatr.m.m	17.500	17
		17.500	17
III	Finansielle anlægsaktiver	0	0
	Anlægsaktiver i alt	17.500	17
Omsætningsaktiver			
I	Beholdninger:		
6.	Ejerlejligheder og andelsbolig	3.514.601	3.082
II	Tilgodehavender:		
	Andre tilgodehavender	0	0
	Betalt udbytteskat	1.609	0
	Udlæg for varme	13.090	0
		14.699	0
III	Værdipapirer og andre kapitalandele	689.149	1.298
7.	IV Likvide beholdninger	1.053.914	560
	Omsætningsaktiver i alt	5.272.363	4.940
	AKTIVER I ALT	5.289.863	4.957

Balance pr. 31. december 2017

Noter

		2016 i 1.000 kr.	
PASSIVER			
Egenkapital			
I	Selskabskapital:		
8.	Aktiekapital	500.000	500
II	Overkurs ved emission	0	0
III	Opskrivningshenlæggelser	0	0
IV	Reserver, frie	0	0
V	Overført overskud	4.778.943	4.465
9.	Egenkapital i alt	5.278.943	4.965
Hensættelser			
	Hensættelse til eventualskat	0	0
	Hensættelser i alt	0	0
Gæld			
	Langfristet gæld	0	0
	Kortfristet gæld:		
	Selskabsskat 2015	0	- 14
	Gæld til F.N.	1.269	3
	Periodeafgrænsningsposter ..	0	- 3
	Huslejedeposita	9.651	6
		10.920	- 8
	Gæld i alt	10.920	- 8
	PASSIVER I ALT	5.289.863	4.957

Eventualforpligtelser

Ingen.

Noter til årsregnskabet

		2016 i 1.000 kr.	
<i>Noter</i>			
1. Nettoomsætning			
Husleje	162.827		116
2. Produktionsomkostninger			
Lønninger incl. feriepenge	6.468		0
Fællesomkostninger, ejerforening	35.494		48
Ejendomsskatter	23.651		9
Reparation og vedligeholdelse	0		0
Diverse omkostninger	11.496		4
	77.109		61
3. Salgsomkostninger			
Rejser	38.355		18
Annoncer og reklame	0		0
Repræsentation	1.433		0
	39.788		18

Noter4. **Administrationsomkostninger**

		2016 i 1.000 kr.
Telefon	6.856	14
Multi Data	0	1
Bankgebyrer	3.994	2
Kontingenter og abonnementer	0	9
Reparation og mindre nyanskaffelser	2.786	0
Revision, KF + afslutning AB	32.500	36
Forsikring	6.562	7
Kursus.....	0	26
Diverse	6.334	3
	59.032	98

5. **Materielle anlægsaktiver**

	<u>Maleri</u>
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2017	17.500
Tilgang i årets løb	0
Afgang, salgspris	0
Afgang i årets løb, regulering til bogført værdi	0
Anskaffelsessum pr. 31. december 2017	<u>17.500</u>
Afskrivningssats p.a.	<u>0%</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2017	0
Årets afskrivninger	0
Tilbageførte afskrivninger, regulering til bogført værdi	0
Afskrivninger pr. 31. december 2017	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2017	<u>17.500</u>

6. **Beholdning af ejerlejligheder:**

Smedegade 8	953.126
Brogårdsvej 75	64.750
Hændelsvej 16	1.327.381
Keplersgade 17.....	1.169.344
	3.514.601

7. **Likvide beholdninger**

Kasse	0
Danske Bank, konto 1400630	14.065
Danske Bank, konto 266-44-07003	128
Danske Bank, konto 266-01-00426	1.040.338
	1.054.531

8. **Aktiekapital**

Aktiekapitalen sammensætter sig således:

1 stk. aktie á kr. 500.000	500.000
----------------------------------	---------

9. **Egenkapitalopgørelse**

	Primo	Tilgang	Afgang	Ultimo
Aktiekapital	500.000	0	0	500.000
Overkurs ved emission	0	0	0	0
Opskrivningshænlæggelser	0	0	0	0
Reserver	0	0	0	0
Overført overskud	4.465.808	313.135	0	4.778.943
	4.965.808	313.135	0	5.278.943

Der er i regnskabsåret betalt kr. 0 i selskabsskat.

10. **Medarbejderforhold**

Det gennemsnitlige antal beskæftigede har udgjort 0 medarbejder.

Løn og vederlag kan specificeres således:

Specifikation er udeladt under henvisning til ÅRL § 69 stk. 3	0
---	---

Bilag til opgørelse af den skattepligtige indkomst

Ifølge
Note

Resultat

Overskud ifølge regnskab før skat		313.135	
- aktiegevinst ovf. til separat bilag		- 318.955	
+ aktietab ovf. til separat bilag			+ 0
+ driftsøkonomiske afskrivninger retur		+ 0	
- skattemæssige afskrivninger frem	- 18.722		- 18.722
- opskrivninger			0
Skattepligtig indkomst			- 24.542

Fremførelsesberettiget koncernunderskud for tidligere år:

Akkumuleret pr. 31/12 2011	- 1.045.270		
For 2012	- 394.552		
Saldo pr. 31/12 2012	- 1.439.822		
For 2013	- 499.593		
Saldo pr. 31/12 2013	- 1.939.415		
For 2014	- 324.500		
Saldo pr. 31/12 2014	- 2.263.915		
For 2015	- 258.228		
Saldo pr. 31/12 2015	- 2.522.143		
For 2016	- 19.425		
Saldo pr. 31/12 2016	- 2.541.568		
For 2017	- 24.542		+ 24.542
Saldo pr. 31/12 2017	- 2.566.110		
Skattepligtig indkomst			0

Afskrivningsskema for driftsmidler

Saldo pr. 1. januar 2017	74.890
- salg	0
	<hr/>
	74.890
+ køb	0
	<hr/>
	74.890
- afskrivning, 25%	18.722
	<hr/>
Saldo pr. 31. december 2017	56.108
	<hr/>

Bilag til opgørelse af fremførselsberettiget aktietab

Tab konstateret i 2005	- 10.766
Tab konstateret i 2006	- 109.542
Saldo pr. 31/12 2006	- 120.308
Avance konstateret i 2007	41.923
Saldo pr. 31/12 2007	- 78.385
Tab konstateret i 2008	- 49.607
Saldo pr. 31/12 2008	- 127.992
Tab/avance konstateret i 2011	0
Saldo pr. 31/12 2009	- 127.992
Avance konstateret i 2011	96.984
Saldo 31/12 2011	- 31.008
Aktieudbytte 2011	655
Saldo pr. 31/12 2011	- 30.353
Aktieudbytte/gevinst 2012	77.414
Saldo pr. 31/12 2012	+ 47.061
Fremførselsberettiget koncernaktietab pr. 31/12 2012:	
Fra A-B Kapital & Invest A/S	- 393.405
Fra Elg-Invest A/S	- 1.056.058
Fra K.F. Invest A/S	+ 47.061
Samlet for koncernen	- 1.402.402
Fremførselsberettiget koncernaktietab/gevinst for 2013:	
Fra A-B Kapital & Invest A/S	+ 80.336
Fra K.F. Invest A/S	- 19.210
Samlet for koncernen pr. 31/12 2013	- 1.341.276
Fremførselsberettiget koncernaktietab/gevinst for 2014:	
Fra A-B Kapital & Invest A/S	- 17.002
Fra K.F. Invest A/S	+ 11.284
Samlet for koncernen pr. 31/12 2014	- 1.346.994
Fremførselsberettiget koncernaktietab/gevinst for 2015:	
Fra A-B Kapital & Invest A/S	- 0
Fra K.F. Invest A/S	+ 87.985
Samlet for koncernen pr. 31/12 2015	- 1.259.009

Fremførselsberettiget aktietab/gevinst for 2016	
Fra K.F. Invest A/S	- 313.973
Samlet pr. 31/12 2016	- 1.572.982
Fremførselsberettiget aktietab/gevinst for 2017	
Fra K.F. Invest A/S	+ 318.955
Samlet pr. 31/12 2017	- 1.254.027