

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 2019

Dirigent

Årsrapport 2018

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

Indhold

Påtegninger:

Ledespåtegning	2
----------------------	---

Ledelsesberetning:

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018:

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 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 . 2019

Direktion:

Frank Nielsen

Bestyrelse:

Frank Nielsen

Kathrine Schakmann Køfer Nielsen

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

Revision

F. Adolph – statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Norgesmindevej 8
2900 Hellerup

Ejerforhold

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 2018 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.

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 2018

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 2,8% 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger m.v.

Varebeholdninger og beholdninger af ejerlejligheder måles til anslået værdi. Er nettorealisationsevnen 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 2018

		2017 i 1.000 kr.	
<i>Noter</i>			
1.	Nettoomsætning	118.701	163
2.	Produktionsomkostninger	171.822	77
	Bruttoresultat	- 53.121	86
Kapacitetsomkostninger:			
3.	Salgsomkostninger	80.428	40
4.	Administrationsomkostninger	74.055	59
	Resultat af primær drift	- 207.604	- 13
	Realiseret gevinst på aktier	0	319
	Aktieudbytte	0	7
	Andre renteindtægter	5.979	0
	Opskrivning af ejendomsværdier	300.000	0
		305.979	326
	Realiseret tab på aktier	0	0
	Renteudgifter	0	326
	Resultat før skat	98.375	313
	Skat af årets resultat	0	0
	Andre skatter, regulering	40.411	0
	ÅRETS RESULTAT	57.964	313
Resultatdisponering			
Til disposition haves:			
	Årets resultat	57.964	313
	Overført fra sidste år	4.838.324	4.466
		4.896.288	4.779
Der disponeres således:			
	Afsat til udbytte	0	0
	Overført til næste år	4.896.288	4.779
		4.896.288	4.779

Balance pr. 31. december 2018

<u>Noter</u>		2017 i 1.000 kr.		
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
	I	Immaterielle anlægsaktiver	0	0
5.	II	Materielle anlægsaktiver:		
		Lokaler erhverv	0	0
		Andre anlæg, driftsmatr.m.m	39.396	17
			39.396	17
	III	Finansielle anlægsaktiver	0	0
		Anlægsaktiver i alt	39.396	17
Omsætningsaktiver				
	I	Beholdninger:		
6.		Ejerlejligheder og andelsbolig	3.041.308	3.515
	II	Tilgodehavender:		
		Andre tilgodehavender	0	0
		Betalt udbytteskat	0	2
		Udlæg for varme	14.040	13
			14.040	15
	III	Værdipapirer og andre kapitalandele	648.837	689
7.	IV	Likvide beholdninger	1.655.539	1.054
		Omsætningsaktiver i alt	5.359.724	5.273
		AKTIVER I ALT	5.399.120	5.290

Balance pr. 31. december 2018

<u>Noter</u>			2017 i 1.000 kr.
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	I Selskabskapital:		
8.	Aktiekapital	500.000	500
	II Overkurs ved emission	0	0
	III Opskrivningshænlæggelser	0	0
	IV Reserver, frie	0	0
	V Overført overskud	4.896.288	4.779
9.	Egenkapital i alt	5.396.288	5.279
	Hensættelser		
	Hensættelse til eventualskat	0	0
	Hensættelser i alt	0	0
	Gæld		
	Langfristet gæld	0	0
	Kortfristet gæld:		
	Gæld til F.N.	2.832	1
	Periodeafgrænsningsposter ..	0	0
	Huslejedeposita	0 2.832	10 11
	Gæld i alt	2.832	11
	PASSIVER I ALT	5.399.120	5.290

Eventualforpligtelser

Ingen.

Noter til årsregnskabet

<u>Noter</u>		2017 i 1.000 kr.
1. Nettoomsætning		
Husleje	118.701	163
2. Produktionsomkostninger		
Lønninger incl. feriepenge	11.409	6
Fællesomkostninger, ejerforening	41.552	35
Ejendomsskatter	10.659	24
Reparation og vedligeholdelse	85.172	0
Diverse omkostninger	23.030	12
	171.822	77
3. Salgsomkostninger		
Rejser	79.035	39
Annoncer og reklame	0	0
Repræsentation	1.393	4
	80.428	40

Noter4. **Administrationsomkostninger**

		2017 i 1.000 kr.
Telefon	1.877	7
Kørepenge	16.215	0
Bankgebyrer	1.718	4
Kontingenter og abonnemeter	7.121	0
Reparation og mindre nyanskaffelser	0	3
Revision	29.186	33
Forsikring	4.956	6
Dataomkostninger	5.391	0
Diverse	7.591	6
	74.055	59

5. **Materielle anlægsaktiver**

	<u>Kopimaskine</u>	<u>Maleri</u>
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2018	0	17.500
Tilgang i årets løb	21.896	0
Afgang, salgspris	0	0
Afgang i årets løb, regulering til bogført værdi	0	0
Anskaffelsessum pr. 31. december 2018	<u>21.896</u>	<u>17.500</u>
Afskrivningsrate p.a.	0%	0%
Afskrivninger pr. 1. januar 2018	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Tilbageførte afskrivninger, regulering til bogført værdi	0	0
Afskrivninger pr. 31. december 2018	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2018	<u>21.896</u>	<u>17.500</u>

6. **Beholdning af ejerlejligheder:**

Smedegade 8	953.126
Brogårdsvej 75	94.750
Hændelsvej 16, solgt	0
Keplersgade 17.....	1.993.432
	3.041.308

7. **Likvide beholdninger**

Kasse	0
Skødekonto	1.300.000
Depot hos ejendomsmægler	25.000
Danske Bank, konto 266-01-00426	331.159
	1.656.159

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
Opskrivningshenlæggelser	0	0	0	0
Reserver	0	0	0	0
Overført overskud	4.838.324	57.964	0	4.896.288
	5.338.324	57.964	0	5.396.288

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
---------------------------------------------------------------------	----------