

# **KEA - INVEST ApS**

**CVR-nr.: 17672975**

Egtoftevej 3  
2950 Vedbæk

Årsrapport  
1. juli 2021 - 30. juni 2022

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

**21/12/2022**

---

**Jørgen Roager**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** KEA - INVEST ApS  
Egtoftevej 3  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 17672975  
Regnskabsår: 01/07/2021 - 30/06/2022

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2021 - 30. juni 2022 for KEA - INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vedbæk, den 20/12/2022

**Direktion**

Erik Thørup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og investering i udlejningsejendomme, pantebreve og dermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende og ledelsen forventer et resultat for 2022/2023 på samme niveau.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ingen væsentlige begivenheder efter statusdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i den danske regnskabslovgivning og gældende danske regnskabsstandarder for virksomheder i regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til året før og omfatter følgende væsentlige indregningsmetoder og målegrundlag:

**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 de er sandsynlige og 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.

**VALUTA OG SIKRINGSDISPOSITIONER**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

**RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt.

**Nettoomsætning**

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

I bruttoresultatet indregnes indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser i henhold til faktureringsprincippet, således at indtægter indregnes i takt med levering.

**Afskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider:

Ejendomme: 50 år

Driftsmateriel: 3-10 år

Immaterielle anlægsaktiver 7 år

Nyanskaffelser af produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Endvidere indregnes tillæg/fradrag i forbindelse med afregning af selskabsskatten.

**Skatter**

Årets aktuelle skatter og årets udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

**BALANCE**

**Immaterielle anlægsaktiver**

Immaterielle anlægsaktiver indregnes i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver indregnes i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver optages til indre værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Gældsforpligtelser

Gæld optages til pålydende værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Nettoomsætning		4.688.102	4.375.650
Eksterne omkostninger		-3.982.608	-1.587.071
<b>Bruttoresultat</b>		<b>705.494</b>	<b>2.788.579</b>
Personaleomkostninger		0	-17.038
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-749.208	-747.865
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-43.714</b>	<b>2.023.676</b>
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger		-176.512	-154.160
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-220.226</b>	<b>1.869.516</b>
Skat af årets resultat	2	643.667	-575.823
<b>Årets resultat</b>		<b>423.441</b>	<b>1.293.693</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		224.800	10.000.000
Overført resultat		198.641	-8.706.307
<b>I alt</b>		<b>423.441</b>	<b>1.293.693</b>

## Balance 30. juni 2022

### Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		70.286.047	71.035.255
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>70.286.047</b>	<b>71.035.255</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>70.286.047</b>	<b>71.035.255</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.310.646	4.240.940
Andre tilgodehavender		1.966	1.966
Periodeafgrænsningsposter		1.608.936	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>10.921.548</b>	<b>4.242.906</b>
Likvide beholdninger		1.466.273	11.030.838
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>12.387.821</b>	<b>15.273.744</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>82.673.868</b>	<b>86.308.999</b>

## Balance 30. juni 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		37.798.869	37.798.869
Overført resultat		15.958.408	15.759.767
Forslag til udbytte		224.800	10.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>54.182.077</b>	<b>63.758.636</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.672.084	8.315.751
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.672.084</b>	<b>8.315.751</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.688.000	11.119.750
Kreditinstitutter i øvrigt		184.556	183.024
Skyldig selskabsskat		0	575.823
Deposita		1.251.576	1.200.597
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.124.132</b>	<b>13.079.194</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		764.513	751.833
Skyldig selskabsskat		458.224	209.910
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		472.838	193.675
Periodeafgrænsningsposter			0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.695.575</b>	<b>1.155.418</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.819.707</b>	<b>14.234.612</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>82.673.868</b>	<b>86.308.999</b>

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bygninger	731.440	731.440
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.768	16.406
	<u>749.208</u>	<u>747.846</u>

### 2. Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	0	575.823
Ændring af udskudt skat	-643.667	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>643.667</u>	<u>575.823</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Produktionsanlæg bygninger kr.	Andre Anlæg og maskiner kr.	Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	35.447.130	0	87.500
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	-0	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>35.447.130</b>	<b>0</b>	<b>87.500</b>
Opskrivninger primo	37.798.870	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>37.798.870</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-2.210.745	-0	-87.500
Årets afskrivning	-749.208	-0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-2.959.953</b>	<b>-0</b>	<b>-87.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>70.286.047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2021/22</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0