

# **KEA - INVEST ApS**

Egtoftevej 3  
2950 Vedbæk

Årsrapport  
1. juli 2020 - 30. juni 2021

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

**30/11/2021**

---

**Erik Thørup**  
**Dirigent**

---

**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 17672975  
Regnskabsår: 01/07/2020 - 30/06/2021

# 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 2021/2022 på samme niveau.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ingen væsentlige begivenheder efter statusdagen.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## 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 nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Gældsforpligtelser

Gæld optages til pålydende værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2020 - 30. jun. 2021

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Nettoomsætning		4.375.650	3.804.711
Eksterne omkostninger		-1.587.071	-2.276.613
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.788.579</b>	<b>1.528.098</b>
Personaleomkostninger	1	-17.038	-110.282
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-747.865	-747.846
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>2.023.676</b>	<b>669.970</b>
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-154.160	-134.016
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.869.516</b>	<b>535.954</b>
Skat af årets resultat	3	-575.823	-278.826
<b>Årets resultat</b>		<b>1.293.693</b>	<b>257.128</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		10.000.000	
Overført resultat		-8.706.307	257.128
<b>I alt</b>		<b>1.293.693</b>	<b>257.128</b>

## Balance 30. juni 2021

### Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		71.035.255	71.783.120
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>71.035.255</b>	<b>71.783.120</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>71.035.255</b>	<b>71.783.120</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.240.940	7.017.610
Andre tilgodehavender		1.966	11.504
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.242.906</b>	<b>7.029.114</b>
Likvide beholdninger		11.030.838	6.171.964
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>15.273.744</b>	<b>13.201.078</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>86.308.999</b>	<b>84.984.198</b>

## Balance 30. juni 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		37.798.869	37.798.869
Overført resultat		15.759.767	24.466.075
Forslag til udbytte		10.000.000	
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>63.758.636</b>	<b>62.464.944</b>
Hensættelse til udskudt skat		8.315.751	8.315.751
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>8.315.751</b>	<b>8.315.751</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.119.750	11.462.998
Kreditinstitutter i øvrigt		183.024	183.024
Skyldig selskabsskat		575.823	73.156
Deposita		1.200.597	1.099.020
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.079.194</b>	<b>12.818.198</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		751.833	699.788
Leverandører af varer og tjenesteydelser			0
Skyldig selskabsskat		209.910	292.061
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		193.675	315.456
Periodeafgrænsningsposter		0	78.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.155.418</b>	<b>1.385.305</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.234.612</b>	<b>14.203.503</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>86.308.999</b>	<b>84.984.198</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	0	0
Pensionsbidrag	0	110.000
Andre omkostninger til social sikring	17.038	282
	<u>17.038</u>	<u>100.282</u>

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

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	747.865	731.440
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	16.406
	<u>747.865</u>	<u>747.846</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	575.823	278.826
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>575.823</u>	<u>278.826</u>

#### 4. 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	-1.462.880	-0	-87.500
Årets afskrivning	-747.865	-0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-2.210.745</b>	<b>-0</b>	<b>-87.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>71.035.255</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2020/21 0
------------------------------	--------------