
KEA - INVEST ApS

CVR-nr.: 17672975

Egtoftevej 3
2950 Vedbæk

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

27/12/2023

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: 01/07/2022 - 30/06/2023

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 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. Resultatet er påvirket af store istandsættelsesomkostninger på ejendomme. Det forventes at give overskud næste år.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

vedbæk, den 27/12/2023

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 2023/202 der udviser et overskud.

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 rentekomkostninger, 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 tabsrisici efter en individuel vurdering.

Gældsforpligtelser

Gæld optages til pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Nettoomsætning		4.651.262	4.688.102
Eksterne omkostninger		-2.388.020	-3.982.608
Bruttoresultat		2.263.242	705.494
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-749.208	-749.208
Resultat af ordinær primær drift		1.514.034	-43.714
Andre finansielle indtægter		304	
Øvrige finansielle omkostninger		-562.162	-176.512
Ordinært resultat før skat		952.176	-220.226
Skat af årets resultat	2	-374.304	643.667
Årets resultat		577.872	423.441
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		235.600	224.800
Overført resultat		342.272	
I alt		577.872	423.441

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		69.483.532	70.286.047
Materielle anlægsaktiver i alt	3	69.483.532	70.286.047
Anlægsaktiver i alt		69.483.532	70.286.047
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.131.184	9.310.646
Andre tilgodehavender		58.022	1.966
Periodeafgrænsningsposter		0	1.608.936
Tilgodehavender i alt		12.189.206	10.921.548
Likvide beholdninger		1.571.940	1.466.273
Omsætningsaktiver i alt		13.761.146	12.387.821
AKTIVER I ALT		83.244.678	82.673.868

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		48.460.090	37.798.869
Overført resultat		13.534.974	15.958.408
Forslag til udbytte		235.600	224.800
Egenkapital i alt		62.430.664	54.182.077
Hensættelse til udskudt skat		477.642	7.672.084
Hensatte forpligtelser i alt		477.642	7.672.084
Gæld til realkreditinstitutter		17.025.986	17.688.000
Kreditinstitutter i øvrigt		0	184.556
Modtagne forudbetalinger fra kunder		69.310	
Skyldig selskabsskat		1.144.768	0
Deposita		1.276.748	1.251.576
Langfristede gældsforpligtelser i alt		19.516.812	19.124.132
Modtagne forudbetalinger fra kunder		741.560	764.513
Skyldig selskabsskat		0	458.224
Periodeafgrænsningsposter		78.000	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		819.560	1.695.575
Gældsforpligtelser i alt		20.336.372	20.819.707
PASSIVER I ALT		83.244.678	82.673.868

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

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

2. Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	374.304	0
Ændring af udskudt skat	0	-643.667
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	374.304	6
	<u>374.304</u>	<u>-643.667</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	35.447.130	0	87.500
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	-0	-0
Kostpris ultimo	35.447.130	0	87.500
Opskrivninger primo	34.143.016	0	0
Årets opskrivning	3.655.854	0	0
Opskrivninger ultimo	37.798.870	0	0
Af- og nedskrivning primo	2.959.953	-0	-87.500
Årets afskrivning	-749.208	-0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	- 3.709.161	-0	-87.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo	69.536.839	0	0

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022/23
Gennemsnitligt antal ansatte	0