

KIBA Invest ApS

Nyråd Hovedgade 62, 1.
4760 Vordingborg

CVR-nr. 25021436

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. marts 2021

Kim Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for KIBA Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 30. marts 2021

Direktion

Kim Christensen

Direktør

Bestyrelse

Klaus Bach Jensen

Formand

Kim Christensen

Medlem

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KIBA Invest ApS Nyråd Hovedgade 62, 1. 4760 Vordingborg
CVR-nr.	25021436
Stiftelsesdato	1. november 1999
Hjemsted	Vordingborg
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Bestyrelse	Klaus Bach Jensen Kim Christensen, Direktør
Direktion	Kim Christensen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

IT-virksomhed samt køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 676.477, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 16.187.201, og en egenkapital på kr. 1.446.202.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for KIBA Invest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Tidligere år har det ikke været beregnet udskudt skat af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme. I indeværende regnskabsår er beregningen af udskudt skat af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme ændret. Efter ændringen vurderes regnskabet at give et bedre retvisende billede.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne udgør pr 31. december 2020:

- * Årets resultat før skat - uændret
- * Årets skat af praksisændringerne udgør - uændret
- * Årets resultat efter skat - uændret
- * Balancesummen - uændret
- * Egenkapitalen - kr. 1.226.997

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne udgør - kr. 1.226.997

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Omsætningen opgøres efter fradrag af moms og evt. rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, ejendomsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på vurdering af brugstider og restværdier.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	75.000

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabet andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		1.101.152	1.008.990
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-3.000	-3.000
Driftsresultat		1.098.152	1.005.990
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.482	1.813
Andre finansielle indtægter	1	164.441	164.705
Finansielle omkostninger	2	-396.797	-420.251
Resultat før skat		867.278	752.257
Skat af årets resultat	3	-190.801	-168.673
Årets resultat		676.477	583.584
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		676.477	583.584
Resultatdisponering		676.477	583.584

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	77.750	80.750
Investeringsjendomme	5	15.262.783	15.244.800
Materielle anlægsaktiver		15.340.533	15.325.550
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	47.286
Finansielle anlægsaktiver		0	47.286
Anlægsaktiver		15.340.533	15.372.836
Andre tilgodehavender		92.710	4.284.949
Tilgodehavender		92.710	4.284.949
Likvide beholdninger		753.958	338.902
Omsætningsaktiver		846.668	4.623.851
Aktiver		16.187.201	19.996.687

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		4.350.264	4.350.264
Overført resultat		-3.029.062	484.907
Egenkapital		1.446.202	4.960.171
Hensættelser til udskudt skat		1.235.749	1.233.625
Hensatte forpligtelser		1.235.749	1.233.625
Gæld til kreditinstitutter		4.721.945	5.107.418
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.721.945	5.107.418
Gæld til kreditinstitutter		400.000	400.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.877	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	50.928
Gæld til kapitalinteresser		2.010.889	1.933.547
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		188.677	162.045
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.053.696	6.033.187
Deposita		115.166	115.766
Kortfristede gældsforpligtelser		8.783.305	8.695.473
Gældsforpligtelser		13.505.250	13.802.891
Passiver		16.187.201	19.996.687
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2020	2019
1. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	164.441	164.705
	164.441	164.705
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	307.565	311.129
Andre finansielle omkostninger	89.232	109.122
	396.797	420.251
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	188.677	162.045
Regulering udskudt skat	2.124	6.628
	190.801	168.673
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	90.000	90.000
Kostpris ultimo	90.000	90.000
Af- og nedskrivninger primo	-9.250	-6.250
Årets afskrivninger	-3.000	-3.000
Af- og nedskrivninger ultimo	-12.250	-9.250
Regnskabsmæssig værdi ultimo	77.750	80.750
5. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	9.667.539	9.667.539
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	17.983	0
Kostpris ultimo	9.685.522	9.667.539
Opskrivninger primo	5.577.261	5.577.261
Opskrivninger ultimo	5.577.261	5.577.261
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.262.783	15.244.800
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	125.000	125.000
Kostpris ultimo	125.000	125.000
Af- og nedskrivninger primo	-77.714	-79.527
Årets afskrivninger	1.482	1.813
Årets nedskrivninger	-48.768	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-125.000	-77.714
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	47.286

Noter**7. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.721.945	400.000	2.721.945
	4.721.945	400.000	2.721.945

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.