

KA Invest ApS

Stærmosegårdsvej 16, 5230 Odense M

CVR-nr. 28 32 76 17

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2019

Dirigent:


.....
Karsten Andersen



Indhold

| | |
|--------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KA Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

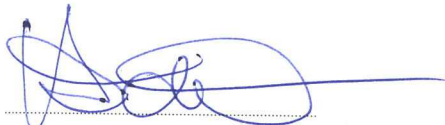
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. maj 2019

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Karsten Andersen', written over a horizontal dotted line.

Karsten Andersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i KA Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KA Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 14. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | KA Invest ApS |
| Adresse, postnr., by | Stærmosegårdsvej 16, 5230 Odense M |
| CVR-nr. | 28 32 76 17 |
| Stiftet | 18. januar 2005 |
| Hjemstedskommune | Odense |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Karsten Andersen, direktør |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter køb og salg samt udlejning af fast ejendom, produktion, handel, investering samt anden efter direktionens skøn hermed forenelig virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis inden for området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode ved et afkast på 4%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 731.475 kr. mod et overskud på 425.025 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 1.308.155 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2018 | 2017 |
|------|---|----------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 57.537 | 4.585 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 100.000 | 0 |
| | Resultat før finansielle poster | 157.537 | 4.585 |
| | Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 661.248 | 487.285 |
| | Finansielle indtægter | 2.130 | 2.242 |
| | Finansielle omkostninger | -69.633 | -84.249 |
| | Resultat før skat | 751.282 | 409.863 |
| 2 | Skat af årets resultat | -19.807 | 15.162 |
| | Årets resultat | <u>731.475</u> | <u>425.025</u> |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi | 161.248 | 262.426 |
| | Overført resultat | 570.227 | 162.599 |
| | | <u>731.475</u> | <u>425.025</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2018 | 2017 |
|------|--|-------------------------|-------------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 3 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 1.900.000 | 1.800.000 |
| | | <u>1.900.000</u> | <u>1.800.000</u> |
| 5 | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Kapitalandele i associerede virksomheder | 1.216.029 | 1.054.781 |
| | | <u>1.216.029</u> | <u>1.054.781</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>3.116.029</u> | <u>2.854.781</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Udskudte skatteaktiver | 0 | 17.941 |
| | | <u>0</u> | <u>17.941</u> |
| | Værdipapirer og kapitalandele | | |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 0 | 9.951 |
| | | <u>0</u> | <u>9.951</u> |
| | Likvide beholdninger | 103.241 | 6.017 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>103.241</u> | <u>33.909</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>3.219.270</u></u> | <u><u>2.888.690</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2018 | 2017 |
|------|--|-------------------------|-------------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 6 | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi | 1.176.029 | 1.014.781 |
| | Overført resultat | 7.126 | -563.101 |
| | Egenkapital i alt | <u>1.308.155</u> | <u>576.680</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 1.866 | 0 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>1.866</u> | <u>0</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 7 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 805.198 | 860.123 |
| | Ansvarlig lånekapital | 1.043.055 | 1.397.809 |
| | | <u>1.848.253</u> | <u>2.257.932</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 7 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 45.086 | 37.829 |
| | Anden gæld | 15.910 | 16.249 |
| | | <u>60.996</u> | <u>54.078</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>1.909.249</u> | <u>2.312.010</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u><u>3.219.270</u></u> | <u><u>2.888.690</u></u> |

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

| kr. | Selskabskapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------------|-----------------|--|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 125.000 | 752.355 | -725.700 | 151.655 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 262.426 | 162.599 | 425.025 |
| Egenkapital 1. januar 2018 | 125.000 | 1.014.781 | -563.101 | 576.680 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 161.248 | 570.227 | 731.475 |
| Egenkapital | | | | |
| 31. december 2018 | 125.000 | 1.176.029 | 7.126 | 1.308.155 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KA Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investerings-ejendomme".

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amoriseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdien.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

- 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2018 | 2017 |
|---|--------|---|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | 19.807 | -15.162 |
| | 19.807 | -15.162 |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar 2018 | | 1.800.000 |
| Kostpris 31. december 2018 | | 1.800.000 |
| Opskrivninger 1. januar 2018 | | 0 |
| Årets opskrivning | | 100.000 |
| Opskrivninger 31. december 2018 | | 100.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | | 1.900.000 |
| 4 Investeringsejendomme | | |
| Ejendommene er værdiansat på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastet er opgjort som det forventede driftsresultat for 2019 og med en afkastsats på 4%. (2017: 4%) | | |
| 5 Finansielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Kapitalandele i associerede virksomheder |
| Kostpris 1. januar 2018 | | 40.000 |
| Kostpris 31. december 2018 | | 40.000 |
| Værdireguleringer 1. januar 2018 | | 1.014.781 |
| Udloddet udbytte | | -500.000 |
| Andel af årets resultat | | 661.248 |
| Værdireguleringer 31. december 2018 | | 1.176.029 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | | 1.216.029 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

| Navn | Retsform | Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital kr. | Resultat kr. |
|---------------------------------|----------|----------|-----------|--------------------|-----------------|
| Associerede virksomheder | | | | | |
| Køkken | | | | | |
| Center Fyn ApS | | Odense | 50,00 % | 2.432.055 | 1.322.496 |

6 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 31/12 2018 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 850.284 | 45.086 | 805.198 | 582.116 |
| Ansvarlig lånekapital | 1.043.055 | 0 | 1.043.055 | 0 |
| | <u>1.893.339</u> | <u>45.086</u> | <u>1.848.253</u> | <u>582.116</u> |

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 850 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.900 t.kr.

Til sikkerhed for betaling af ydelser i ejerforeninger er der tinglyst pant for 20 t.kr. i grunde og bygninger.