

## **KA Invest Danmark ApS**

**Kildevej 6**

**7490 Aulum**

CVR-nr. 28 72 03 43

### **Årsrapport 2015**

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 17/6 2016

---

Kurt Armose  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter til årsregnskabet	13

**Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for KA Invest Danmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aulum, den 17. juni 2016

**Direktion**

Kurt Armose

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Til kapitalejeren i KA Invest Danmark ApS***

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KA Invest Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Den uafhængige revisors erklæringer****Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 17. juni 2016

**Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

KA Invest Danmark ApS  
Kildevej 6  
7490 Aulum

CVR-nr.: 28 72 03 43  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Herning

**Direktion**

Kurt Armose

**Revisor**

Beierholm  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Sletten 45  
7500 Holstebro

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er formuepleje ved investering i ejendomme og værdipapirer (selskabets formål var tidligere at eje kapitalandele).

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 345.802, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 420.099.

Selskabet har pr. 1. august 2014 overtaget tre ejendomme til udlejning beliggende i Herning.

Selskabskapitalen er blevet reetableret i regnskabsåret gennem indtjening fra udlejning af overtagne ejendomme.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for KA Invest Danmark ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostning forbundet med udlejning af ejendomme, administration mv.

### **Finansielle poster**

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

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 7,4% - 8,5%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,5% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger netto-realiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes til kursværdi på balancedagen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.251.527	515.419
Andre eksterne omkostninger		<u>-137.531</u>	<u>-65.222</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.113.996</b>	<b>450.197</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>-156.250</u>	<u>42.760</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>957.746</b>	<b>492.957</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-517.184</u>	<u>-464.221</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>440.562</b>	<b>28.736</b>
Skat af årets resultat		<u>-94.760</u>	<u>-3.651</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>345.802</u></b>	<b><u>25.085</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>345.802</u>	<u>25.085</u>
		<b><u>345.802</u></b>	<b><u>25.085</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2		
Investeringsejendomme		<u>18.350.000</u>	<u>18.350.000</u>
		<u>18.350.000</u>	<u>18.350.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>210.491</u>	<u>210.491</u>
		<u>210.491</u>	<u>210.491</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>18.560.491</b></u>	<u><b>18.560.491</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		319.789	0
Andre tilgodehavender		5.342	919.975
Selskabsskat		0	77.703
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.937</u>	<u>4.889</u>
		<u>330.068</u>	<u>1.002.567</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>289.439</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>619.507</b></u>	<u><b>1.002.567</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>19.179.998</b></u>	<u><b>19.563.058</b></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	3		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		295.099	-50.703
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>420.099</b>	<b>74.297</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelse til udskudt skat		128.658	79.639
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>128.658</b>	<b>79.639</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	4		
Gæld til realkreditinstitutter		10.551.844	10.800.243
Deposita		447.120	442.720
		10.998.964	11.242.963
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	4		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		248.788	118.825
Kreditinstitutter		7.265.671	7.690.523
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	336.389
Selskabsskat		45.741	0
Anden gæld		72.077	20.422
		7.632.277	8.166.159
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.631.241</b>	<b>19.409.122</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>19.179.998</b>	<b>19.563.058</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.306	7.864
Andre finansielle omkostninger	513.878	456.357
	<u>517.184</u>	<u>464.221</u>

**2 Aktiver der måles til dagsværdi**

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	18.307.240
Tilgang i årets løb	<u>156.250</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>18.463.490</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	42.760
Årets værdireguleringer	<u>-156.250</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-113.490</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>18.350.000</u></b>

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt en individuelt fastsat diskonterings-sats i intervallet 7,4% - 8,5%. Den gennemsnitlige diskonterings-sats kan opgøres til 7,6%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonterings-sats	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>-0,50</u>	<u>0,00</u>	<u>0,50</u>
Dagsværdi	<u>19.900.000</u>	<u>18.350.000</u>	<u>17.000.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.550.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.350.000</u>

## Noter til årsregnskabet

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-50.703	74.297
Årets resultat	0	345.802	345.802
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>295.099</b>	<b>420.099</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.919.068	10.800.632	248.788	8.892.714
Deposita	442.720	447.120	0	0
	<b>11.361.788</b>	<b>11.247.752</b>	<b>248.788</b>	<b>8.892.714</b>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med H. Klausen Holding ApS (administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.801, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 18.350.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 8.000 i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 8.000 til sikkerhed for bankgæld.