

Kurani E A/S

c/o Christian Thomsen
Sikavej 9
7160 Tørring
CVR-nr. 32468470

Årsrapport for 2015

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26-05-2016

Christian Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Kurani E A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 26-05-2016

Direktion

Christian Thomsen
Direktør

Bestyrelse

Lars Christensen
Formand

Claus Christensen

Christian Thomsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kurani E A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kurani E A/S for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Horsens, den 26-05-2016

LMO Erhvervsrevision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 36563877

Dennis Veje Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kurani E A/S c/o Christian Thomsen Sikavej 9 7160 Tørring
CVR-nr.	32468470
Stiftelsesdato	23-09-2009
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Lars Christensen, Formand Claus Christensen Christian Thomsen
Direktion	Christian Thomsen, Direktør
Revisor	LMO Erhvervsrevision Godkendt Revisionsaktieselskab Erhvervsbyvej 13 8700 Horsens CVR-nr.: 36563877

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med køb og salg, samt udlejning af fast ejendom, samt hermed belægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 695.992, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 48.093.452, og en egenkapital på kr. 3.854.278.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kurani E A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af investeringsejendomme indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, revisor, telefon, kontorhold, autodrift mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid	Restværdi
Installationer i bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme

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 samt afholdte omkostninger til forbedringer. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle forpligtelser vedrørende sikringsinstrumenter måles til dagsværdi og hensættes under egenkapitalen efter fradrag af skattemæssig nettopåvirkning.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.682.852	2.652.017
Personaleomkostninger	1	-403.599	-334.628
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-21.296	-20.896
Driftsresultat		2.257.957	2.296.493
Finansielle indtægter		8	173
Finansielle omkostninger		-1.340.496	-1.616.968
Resultat før skat		917.469	679.698
Skat af årets resultat	2	-221.477	-185.864
Årets resultat		695.992	493.834
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		695.992	493.834
		695.992	493.834

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	8.178	37.068
Investeringsjendomme	4	47.206.739	46.789.903
Materielle anlægsaktiver		47.214.917	46.826.971
Anlægsaktiver		47.214.917	46.826.971
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.411	0
Andre tilgodehavender		38.601	0
Tilgodehavender		83.012	0
Likvide beholdninger		795.523	508.099
Omsætningsaktiver		878.535	508.099
Aktiver		48.093.452	47.335.070

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Øvrige reserver	6	-558.438	-665.069
Overført resultat	7	3.912.716	3.216.723
Egenkapital		3.854.278	3.051.654
Hensættelser til udskudt skat		381.916	374.971
Hensatte forpligtelser		381.916	374.971
Gæld til realkreditinstitutter		30.860.320	31.160.619
Gæld til banker		2.130.451	2.396.293
Langfristede gældsforpligtelser	8	32.990.771	33.556.912
Gæld til realkreditinstitutter		292.929	292.929
Gæld til banker		265.842	265.842
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		36.718	34.782
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.216	27.749
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.964.058	7.605.780
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		214.532	54.047
Anden gæld		923.326	972.274
Periodeafgrænsningsposter		46.112	68.365
Deposita		1.062.754	1.029.764
Kortfristede gældsforpligtelser		10.866.487	10.351.532
Gældsforpligtelser		43.857.258	43.908.444
Passiver		48.093.452	47.335.069
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	404.515	320.979
Pensioner	5.972	14.345
Omkostninger til social sikring	1.124	3.060
Andre personaleomkostninger	-8.012	-3.756
	403.599	334.628
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Skat af årets resultat		
Skat indeværende år	214.532	54.047
Skat tidligere år	0	-84.000
Reg. udskudt skat	6.945	0
Skat af dagsværdiregulering sikring	0	215.817
	221.477	185.864
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	90.628	90.628
Afgang i årets løb	-62.000	0
Kostpris ultimo	28.628	90.628
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	37.200	0
Opskrivninger ultimo	37.200	0
Af- og nedskrivninger primo	-53.560	-37.070
Årets afskrivninger	-4.090	-16.490
Af- og nedskrivninger ultimo	-57.650	-53.560
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.178	37.068

Noter

	2015	2014	
4. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	46.806.573	45.649.221	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	421.242	1.157.352	
Kostpris ultimo	47.227.815	46.806.573	
Af- og nedskrivninger primo	-16.670	-12.264	
Årets afskrivninger	-4.406	-4.406	
Af- og nedskrivninger ultimo	-21.076	-16.670	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.206.739	46.789.903	
5. Virksomhedskapital			
Saldo primo	500.000	500.000	
Saldo ultimo	500.000	500.000	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
6. Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter			
Saldo primo	-665.069	-316.997	
Årets afgang	106.631	-348.072	
Saldo ultimo	-558.438	-665.069	
7. Overført resultat			
Saldo primo	3.216.724	2.776.570	
Overført fra overkurs ved emission	0	300.000	
Årets resultat	695.992	493.834	
Regulering udskudt skat tidligere år	0	-353.681	
Saldo ultimo	3.912.716	3.216.723	
8. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	30.860.320	292.929	29.360.320
Gæld til banker	2.130.451	265.842	800.451
	32.990.771	558.771	30.160.771

Ud over ovenstående, er der tinglyst byfornyelseslån med en kursværdi pr. 31. december 2015 på TDKK 11.865.

På nævnte byfornyelseslån ydes fuld ydelsesstøtte, således at det offentlige betaler den samlede ydelse (renter og afdrag) på indeksslåne.

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2015

2014

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve for ialt tkr. 4.200 i investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 16.512.