



Tlf.: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

KPS INVEST ÅRHUS APS
USSINGVEJ 29, 8723 LØSNING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2018

Karl Peter Korsgaard Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KPS Invest Århus ApS Ussingvej 29 8723 Løsning
	CVR-nr.: 35 13 99 23 Stiftet: 13. marts 2013 Hjemsted: Hedensted Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Karl Peter Korsgaard Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
Pengeinstitut	Danske Bank, Private Banking Elite Åboulevarden 69 8000 Århus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for KPS Invest Århus ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 3. maj 2018

Direktion:

Karl Peter Korsgaard Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i KPS Invest Århus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KPS Invest Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Nykøbing Mors, den 3. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23414

HOVED- OG NØGLETAL

	2017 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.	2014 tkr.	2013 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	54.428	17.828	0	0	0
Driftsresultat.....	54.428	17.828	-26	-25	-21
Finansielle poster, netto.....	-3.440	-45	15	38	1
Årets resultat før skat.....	50.988	17.784	-11	13	-20
Årets resultat.....	39.771	13.871	62	64	-16
Balance					
Balancesum.....	202.405	299.378	209.747	156.297	45.976
Egenkapital.....	3.898	14.127	256	127	63
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-5.000	0	0	0	0
Nøgletal					
Soliditetsgrad.....	1,9	4,7	0,1	0,1	0,1
Egenkapitalforrentning.....	441,3	192,9	0,0	DIV/0	DIV/0

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i projektejendom med henblik på opførelse af lejligheder til videresalg.

Selskabet har i året overført garageanlæg til anlægsaktiver, der fremadrettet forventes udlejet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et resultat efter skat på ca. 40 mio. kr., hvilket ligger på niveau med det forventede.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Selskabet havde forventning om et resultat på niveau med det realiserede.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Selskabet har en forventning om et væsentligt mindre resultat for 2018, idet projektet stort set er realiseret. Der er således kun et begrænset antal lejligheder i behold ultimo 2017, der forventes solgt i 2018.

Selskabet har i 2017 overført garageanlæg til anlægsaktiver, der fremadrettet forventes udlejet. Der vil være en fremtidig indtægt fra denne aktivitet.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		54.427.816	17.828.216
Andre finansielle omkostninger.....	2	-3.439.973	-44.602
RESULTAT FØR SKAT.....		50.987.843	17.783.614
Skat af årets resultat.....	3	-11.217.323	-3.912.392
ÅRETS RESULTAT.....	4	39.770.520	13.871.222

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		5.000.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	5.000.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		5.000.000	0
Beholdning af projektejendomme.....		8.470.000	205.228.097
Varebeholdninger.....		8.470.000	205.228.097
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		264.046	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	91.868
Tilgodehavender.....		264.046	91.868
Likvider.....		188.671.273	94.057.898
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		197.405.319	299.377.863
AKTIVER.....		202.405.319	299.377.863
PASSIVER			
Anpartskapital.....	6	146.000	146.000
Overført overskud.....		3.751.782	13.981.262
EGENKAPITAL.....		3.897.782	14.127.262
Hensættelse til udskudt skat.....	7	155.556	2.305.807
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		155.556	2.305.807
Gæld til pengeinstitutter.....		0	3.795
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	237.825
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		184.407.816	260.875.000
Selskabsskat.....		13.367.574	0
Anden gæld.....		576.591	21.828.174
Kortfristede gældsforpligtelser.....		198.351.981	282.944.794
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		198.351.981	282.944.794
PASSIVER.....		202.405.319	299.377.863
Eventualposter mv.	8		
Nærtstående parter	9		
Koncernregnskab	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	146.000	13.981.262	0	14.127.262
Forslag til årets resultatdisponering.....		-10.229.480	50.000.000	39.770.520
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....			-50.000.000	-50.000.000
Egenkapital 31. december 2017.....	146.000	3.751.782	0	3.897.782

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	2.748.968	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	691.005	44.602	
	3.439.973	44.602	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	13.367.574	3.124.132	
Regulering af udskudt skat.....	-2.150.251	788.260	
	11.217.323	3.912.392	
Forslag til resultatdisponering			4
Ekstraordinært udbytte.....	50.000.000	0	
Overført resultat.....	-10.229.480	13.871.222	
	39.770.520	13.871.222	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringsejen omme	
Overført fra projektejendomme.....		5.000.000	
Kostpris 31. december 2017.....		5.000.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		5.000.000	
Renter indregnet som en del af kostprisen.....		245.832	

Investeringsejendomme består af garageanlæg beliggende på Århus havn. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Værdiansættelsen er baseret på en udlejningsprocent på 100%, dvs. der forventes ikke tomgang.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav i intervallet 6,3%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Århus.

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Anpartskapital			6
Anpartskapitalen er fordelt således:			
Anparter, 146 stk. a nom. 1.000 kr.....	146.000	146.000	
	146.000	146.000	
Hensættelse til udskudt skat			7
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på anlægsaktiver og projektejendomme.			
Regnskabsposten har udviklet sig således:			
Udskudt skat 1. januar.....	2.305.807	1.517.547	
Årets regulering indregnet i resultatopgørelsen.....	-2.150.251	788.260	
Udskudt skat 31. december.....	155.556	2.305.807	
Eventualposter mv.			8
Eventualforpligtelser			
Hæftelse i sambeskatningen			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KPS Kapital ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			
Nærtstående parter			9
Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:			
Bestemmende indflydelse			
Direktør Karl Peter Korsgaard Sørensen.			
Øvrige nærtstående parter, som selskabet har haft transaktioner med			
Selskabets nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter moderselskabet Steka KS ApS samt KPS Invest A/S.			
Transaktioner med nærtstående parter			
Selskabet har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.			
Koncernregnskab			10
Selskabet indgår i koncernregnskabet for KPS Løsning Holding ApS, Ussingvej 29, 8723 Løsning, CVR-nummer 38 81 51 13.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KPS Invest Århus ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for KPS Holding Løsning ApS, Ussingvej 29, 8723 Løsning, CVR-nummer 38 81 51 13.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af lejligheder indregnes på overtagelsestidspunktet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til byggeri og salg.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Ejendomme, der er erhvervet med udvikling, opførelse og videresalg for øje, er opført som projektbeholdning. Projektbeholdning måles til kostpris. Kostprisen omfatter de med projektet direkte forbundne omkostninger, herunder renter af kapital, der er lånt til finansiering af projektet og som vedrører opførelsesperioden.

I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86 er udarbejdelse af pengestrømsopgørelse udeladt.