

Kuber Invest ApS

Hunderupvej 36, 3., 5000 Odense C

CVR-nr. 36 50 83 29

**Årsrapport for perioden
1. juli 2016 til 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27/11 2017



Tue Lillesø Kempf
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 5 |
| Balance 30. juni | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsrapporten | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Kuber Invest 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. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. november 2017

Direktion

Tue Lillesø Kempf



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Kuber Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kuber Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 10. november 2017

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Peter Ørnfeldt Thomsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------|---|
| Selskabet | Kuber Invest ApS Hunderupvej 36, 3. 5000 Odense C |
| | CVR-nr.: 36 50 83 29 |
| | Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 |
| | Stiftet: 4. februar 2015 |
| | Hjemsted: Odense |
| Direktion | Tue Lillesø Kempf |
| Revisor | Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle og udleje investeringsejendomme, handel og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, da dette giver et mere retsvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Dagsværdien er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med et gennemsnitligt afkastkrav på 5%.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år, hvorfor usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget i den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres.

Der henvises i øvrigt til noterne 3 og 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 647.408, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 715.653.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 104.257 | 86 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 773.240 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | 877.497 | 86 |
| Finansielle indtægter | 78 | 0 |
| Finansielle omkostninger | -47.727 | -63 |
| Resultat før skat | 829.848 | 23 |
| Skat af årets resultat | 2 -182.440 | -5 |
| Årets resultat | 647.408 | 18 |
| Overført resultat | 647.408 | 18 |
| | 647.408 | 18 |

Balance 30. juni

| | Note | 2016/17 | 2015/16 |
|--|------|------------------|--------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 2.138.000 | 1.365 |
| Materielle anlægsaktiver | | 2.138.000 | 1.365 |
| Anlægsaktiver i alt | | 2.138.000 | 1.365 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 5.507 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 5 |
| Tilgodehavender | | 5.507 | 5 |
| Likvide beholdninger | | 1.922.211 | 83 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.927.718 | 88 |
| Aktiver i alt | | 4.065.718 | 1.453 |

Balance 30. juni

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|------|------------------|----------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50 |
| Overført resultat | | 665.653 | 18 |
| Egenkapital | | 715.653 | 68 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 166.700 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 166.700 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.002.784 | 0 |
| Andre kreditinstitutter | | 0 | 250 |
| Selskabsdeltagere og ledelse | | 960.000 | 960 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 2.962.784 | 1.210 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 19.000 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 54.342 | 54 |
| Selskabsskat | | 11.258 | 10 |
| Anden gæld | | 135.981 | 111 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 220.581 | 175 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 3.183.365 | 1.385 |
| Passiver i alt | | 4.065.718 | 1.453 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 5 | | |
| Eventualposter m.v. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u> | <u>Overført</u> <u>resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|----------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. juli | 50.000 | 18.245 | 68.245 |
| Årets resultat | 0 | 647.408 | 647.408 |
| Egenkapital 30. juni | 50.000 | 665.653 | 715.653 |

Noter til årsrapporten

| | 2016/17 | 2015/16 |
|--|----------------|----------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 11.258 | 10 |
| Årets udskudte skat | 171.300 | -5 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -118 | 0 |
| | 182.440 | 5 |
| 3 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | Investerings- ejendomme |
| | | kr. |
| Kostpris 1. juli | | 1.364.760 |
| Kostpris 30. juni | | 1.364.760 |
| Værdireguleringer 1. juli | | 0 |
| Årets værdireguleringer | | 773.240 |
| Værdireguleringer 30. juni | | 773.240 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | | 2.138.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af boliger, som alle er klassificeret som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i øvrige Odense.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 95% udlejning af ejendommene. Ved beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ved beregningen er anvendt et afkast 5,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,0% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende ældre boligejendomme i øvrige Odense.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,0 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50% kr. | Basis kr. | 0,50 % kr. |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent | 4,50 | 5,00 | 5,50 |
| Dagsværdi | 2.376.000 | 2.138.000 | 1.944.000 |
| Ændring i dagsværdi | 238.000 | 0 | -194.000 |

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli kr. | Gæld 30. juni kr. | Afdrag næste år kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|--------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 2.021.784 | 19.000 | 1.994.000 |
| Andre kreditinstitutter | 250 | 0 | 0 | 0 |
| Selskabsdeltagere og ledelse | 960 | 960.000 | 0 | 960.000 |
| | 1.210 | 2.981.784 | 19.000 | 2.954.000 |

Noter til årsrapporten

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommenes afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 5%. Vi henviser til note 3, hvor følsomheden i afkastkravet er beskevet.

Udover ændring i afkastkravet er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger mv. ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene.

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lakshmi Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2015 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.085, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 2.138.

Overfor ejerlejlighedsforeninger er der med pant i grunde og bygninger udstedet skadeløsbreve for i alt t.kr. 10.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kuber Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg 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.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

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 investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenu- et og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.