

Årsrapport for 2016

01.01.16 - 31.12.16
(40. regnskabsår)

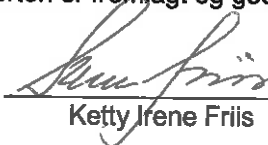
K.B.A. Invest ApS

Nørre Boulevard 21
4600 Køge

CVR-nr. 37966312

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017

Dirigent:


Ketty Irene Friis

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K.B.A. Invest ApS for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 24. maj 2017

Direktion



Ketty Irene Friis

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K.B.A. Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.B.A. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

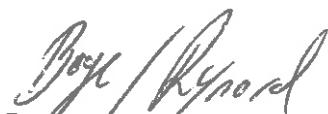
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet,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

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

Greve, den 24. maj 2017

BGR
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR 36909935


Boye Gregers Rynord
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K.B.A. Invest ApS
Nørre Boulevard 21
4600 Køge

Telefon: 56654900
E-mail: 461@edc.dk

CVR-nr.: 37966312
Stiftet: 15. november 1976
Hjemstedskommune: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Irene Friis

Revisor

BGR
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Korskildelund 4, 1.th.
2670 Greve

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme og investeringsvirksomhed.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Den forventede udvikling

Den positive udvikling fra 2016 ser ud til at fortsætte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.B.A. Invest ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af husleje ved udlejning af ejendom.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger vedrører rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22 %.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Egon Friis Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "Gæld til tilknyttede virksomheder" eller "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forretningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejere bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		420.772	674
Ordinært resultat før finansielle poster		420.772	674
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.037	2
Andre finansielle omkostninger		306.586	341
Resultat før skat		115.223	336
Skat af årets resultat	1	24.864	59
Årets resultat		90.359	277
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		590.254	313
Årets resultat		90.359	277
Til disposition		680.613	590
Overført til næste år		680.613	590
Disponeret i alt		680.613	590

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		11.698.711	11.699
Materielle anlægsaktiver i alt		11.698.711	11.699
Anlægsaktiver i alt		11.698.711	11.699
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.642	33
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.336	47
Udskudt skatteaktiv		9.906	21
Tilgodehavender i alt		38.884	101
Omsætningsaktiver i alt		38.884	101
Aktiver i alt		11.737.595	11.800

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.171.946	3.172
Overført resultat		680.613	590
Egenkapital i alt	2	4.052.559	3.962
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		894.651	895
Hensatte forpligtelser i alt		894.651	895
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		5.626.332	5.877
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	5.626.332	5.877
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		247.000	240
Kreditinstitutter i øvrigt		538.219	465
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.250	16
Anden gæld		349.974	341
Periodeafgrænsningsposter		12.609	4
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.164.052	1.065
Gældsforpligtelser i alt		6.790.384	6.943
Passiver i alt		11.737.595	11.800
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2016	2015
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	24.864	59
	Skat af årets resultat i alt	24.864	59

2	Egenkapital	Selskabs-	Andre	Overført	I alt
		kapital	reserver	resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	200.000	3.171.946	590.254	3.962.200
	Årets resultat	0	0	90.359	90.359
	Saldo ultimo	200.000	3.171.946	680.613	4.052.559

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 4.857.326

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt, t.kr. 7.080

Bogført værdi af ejendom, t.kr. 10.300

5 Eventualposter m.v.

K.B.A. Invest ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Egon Friis Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.