

---

# *Kubi Invest ApS*

## Årsrapport for 2013

---

CVR-nr. 31 28 55 42

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/6 2014

Jacob Hall  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Kubi Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spjald, den 23. juni 2014

## Direktion

Knud Møllegaard Bilgrav

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kubi Invest ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kubi Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 23. juni 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Hall

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Kubi Invest ApS  
Sivvej 2  
6971 Spjald

CVR-nr.: 31 28 55 42  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 5. marts 2008  
Regnskabsår: 6. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern

## Direktion

Knud Møllegaard Bilgrav

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 40  
6900 Skjern  
Telefon 96 80 10 00  
Telefax 96 80 10 01  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

## Pengeinstitut

vestjyskBANK  
Bredgade 38  
6920 Videbæk

# **Beretning**

## **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i årets løb omfattet udlejning af ejendom og maskiner.

## **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 198.420, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 794.961.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>546.613</b>	<b>574.842</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-85.998	-129.592
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>460.615</b>	<b>445.250</b>
Finansielle omkostninger	1	-239.410	-245.041
<b>Resultat før skat</b>		<b>221.205</b>	<b>200.209</b>
Skat af årets resultat	2	-22.785	-50.053
<b>Årets resultat</b>		<b>198.420</b>	<b>150.156</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		198.420	150.156
		<b>198.420</b>	<b>150.156</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investerings-ejendomme		4.047.100	4.047.100
Udlejningsaktiver		113.253	149.801
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>4.160.353</b>	<b>4.196.901</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.160.353</b>	<b>4.196.901</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.397	11.266
Periodeafgrænsningsposter		7.975	7.749
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.372</b>	<b>19.015</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.372</b>	<b>19.015</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.178.725</b>	<b>4.215.916</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		669.961	471.541
<b>Egenkapital</b>	4	<b>794.961</b>	<b>596.541</b>
Hensættelse til udskudt skat		238.450	215.665
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>238.450</b>	<b>215.665</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.990.170	2.138.131
Kreditinstitutter		585.907	720.070
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.576.077</b>	<b>2.858.201</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	147.961	147.961
Kreditinstitutter	5	356.458	317.194
Anden gæld		64.818	80.354
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>569.237</b>	<b>545.509</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.145.314</b>	<b>3.403.710</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.178.725</b>	<b>4.215.916</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	239.410	245.041
	<b>239.410</b>	<b>245.041</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	22.785	50.053
	<b>22.785</b>	<b>50.053</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investerings- ejendomme DKK	Udlejnings- aktiver DKK
Kostpris 1. januar	4.047.100	670.196
Tilgang i årets løb	0	49.450
Kostpris 31. december	4.047.100	719.646
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	520.395
Årets afskrivninger	0	85.998
Ned- og afskrivninger 31. december	0	606.393
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.047.100</b>	<b>113.253</b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør DKK 3.200.000.

# Noter til årsrapporten

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	471.541	596.541
Årets resultat	0	198.420	198.420
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>669.961</b>	<b>794.961</b>

Selskabskapitalen består af 25 anparter à nominelt DKK 5.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013 DKK	2012 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.391.945	1.539.906
Mellem 1 og 5 år	598.225	598.225
Langfristet del	1.990.170	2.138.131
Inden for 1 år	147.961	147.961
	<b>2.138.131</b>	<b>2.286.092</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	194.723	236.931
Mellem 1 og 5 år	391.184	483.139
Langfristet del	585.907	720.070
Inden for 1 år	145.121	149.839
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	211.337	167.355
Kortfristet del	356.458	317.194
	<b>942.365</b>	<b>1.037.264</b>

## Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 800, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.047.100	4.047.100
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 300, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.047.100	4.047.100
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til vestjyskBANK er der givet pant i øvrigt driftsmateriel på DKK 300.000.		
Selskabet har kautioneret for gæld i Kubi Ståldesign A/S til vestjyskBANK. Gælden pr. 31. december 2013 andrager TDKK 1.985.		
<b>Finansielle instrumenter - renteswap</b>		
Selskabet har indgået en renteswap til sikring af en fast fremtidig rente. Renteswappen sikrer de fremtidige renter på gæld til realkreditinstitut DKK 2.138.131. Den faste fremtidige rentesats er 5,24%. På balancedagen har renteswappen en negativ værdi (forpligtelse ved eventuel udtræden) på DKK 466.289. Forpligtelsen er ikke indregnet, idet selskabet ikke har til hensigt at udtræde af aftalen.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kubi Invest ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Regnskabspraksis

## 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 Kubi Holding Spjald ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsaktiver 5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

# Regnskabspraksis

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen 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 renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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