

KUBI Invest ApS
Sivvej 2, 6971 Spjald

Årsrapport for
2014

CVR-nr. 31 28 55 42

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2015.

Knud Møllegaard Bilgrav
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for KUBI Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spjald, den 4. juni 2015

Direktion

Knud Møllegaard Bilgrav

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i KUBI Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KUBI Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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.

Skjern, den 4. juni 2015

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Rune Brarup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KUBI Invest ApS
Sivvej 2
6971 Spjald

CVR-nr.: 31 28 55 42
Hjemsted: Ringkøbing-Skjern kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
7. regnskabsår

Direktion

Knud Møllegaard Bilgrav

Revision

Martinsen Ringkøbing-Skjern
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 130
6900 Skjern

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i regnskabsåret omfattet udlejning af fast ejendom og maskiner.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 563.507 kr. mod 546.613 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 240.921 kr. mod 198.420 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KUBI Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, kontorhold, m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KUBI Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	563.507	546.613
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-37.561	-85.998
Driftsresultat	525.946	460.615
1 Andre finansielle indtægter	416	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-220.851	-239.410
Resultat før skat	305.511	221.205
3 Skat af årets resultat	-64.590	-22.785
Årets resultat	240.921	198.420
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	240.921	198.420
Disponeret i alt	240.921	198.420

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	75.692	113.253
5	Investeringsejendomme	<u>4.047.100</u>	<u>4.047.100</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.122.792</u>	<u>4.160.353</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.122.792</u>	<u>4.160.353</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.813	10.397
	Tilgodehavende selskabsskat	2.622	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>8.091</u>	<u>7.975</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>21.526</u>	<u>18.372</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>21.526</u>	<u>18.372</u>
	Aktiver i alt	<u>4.144.318</u>	<u>4.178.725</u>

Balance 31. december

Passiver	2014	2013
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	910.882	669.961
Egenkapital i alt	1.035.882	794.961
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	305.662	238.450
Hensatte forpligtelser i alt	305.662	238.450
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.840.981	1.990.170
Gæld til pengeinstitutter	447.655	585.907
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.288.636	2.576.077
Kortfristet del af langfristet gæld	282.088	293.082
Gæld til pengeinstitutter	146.830	211.337
Anden gæld	85.220	64.818
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	514.138	569.237
Gældsforpligtelser i alt	2.802.774	3.145.314
Passiver i alt	4.144.318	4.178.725
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		
11 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Rente mellemregning KUBI Holding Spjald ApS	416	0
	416	0
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	220.851	239.410
	220.851	239.410
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-2.622	0
Årets regulering af udskudt skat	67.212	22.785
	64.590	22.785
4. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo		719.646
Kostpris ultimo		719.646
Af- og nedskrivninger primo		606.393
Årets afskrivninger		37.561
Af- og nedskrivninger ultimo		643.954
Regnskabsmæssig værdi ultimo		75.692
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.047.100	4.047.100
Kostpris ultimo	4.047.100	4.047.100
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.047.100	4.047.100

Noter

6. Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	125.000	669.961	794.961
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>240.921</u>	<u>240.921</u>
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>910.882</u>	<u>1.035.882</u>

Anpartskapitalen består af 25 anparter a 5.000 kr. eller multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

7. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat primo	238.450	215.665
Udskudt skat af årets resultat	<u>67.212</u>	<u>22.785</u>
	<u>305.662</u>	<u>238.450</u>

Udskudt skat påhviler følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	218.128	183.635
Værdi af renteswap	137.650	102.584
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-50.116</u>	<u>-47.769</u>
	<u>305.662</u>	<u>238.450</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2014</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	148.088	1.241.026	1.989.069	2.138.131
Gæld til pengeinstitutter	<u>134.000</u>	<u>0</u>	<u>581.655</u>	<u>731.028</u>
	<u>282.088</u>	<u>1.241.026</u>	<u>2.570.724</u>	<u>2.869.159</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.989 t.kr., er der afgivet ejerpant i grunde og bygninger på 300 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 4.047 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Herudover har selskabet afgivet pant i øvrigt driftsmaterial på 300 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for mellemværende mellem vestjyskBANK og KUBI Ståldesign A/S. Udeståendet udgør pr. 31. december 2014 i alt 1.308 t.kr.

Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswapaftale til sikring af en fast fremtidig rente på selskabets realkreditlån, der pr. balancedagen udgør 1.989 t.kr. Den faste, fremtidige rentesats er 5,24 %. På balancedagen har renteswappen en negativ værdi, der ved eventuel udtrædelse udgør en forpligtelse på 626 t.kr. Forpligtelsen er ikke indregnet, idet selskabet ikke har til hensigt at udtræde af aftalen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KUBI Holding Spjald ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

KUBI Holding Spjald ApS, Sivvej 2, 6971 Spjald