


Knudsgaard Invest A/S**Østergårdsvej 5-7****7840 Højslev****CVR-nummer 26040868****Årsrapport****1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 19.01.17



Lars Knudsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Knudsgaard Invest A/S
Østergårdsvej 5-7
7840 Højslev

CVR-nummer: 26040868
Regnskabsperiode: 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Bestyrelse

Christian Lomborg Jessen
Lars Knudsgaard
Camilla Knudsgaard

Direktion

Lars Knudsgaard

Pengeinstitut

Salling Bank A/S
Nykredit Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Resenvej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Knudsgaard Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

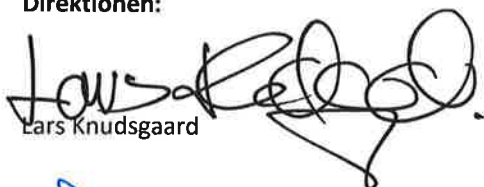
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

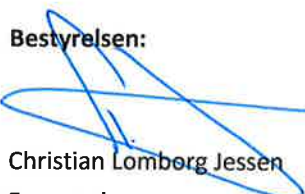
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Højslev, 19. december 2016


Direktionen:


Lars Knudsgaard

Bestyrelsen:


Christian Lomborg Jessen
Formand


Lars Knudsgaard


Camilla Knudsgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Knudsgaard Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Knudsgaard Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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, at 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 vurderingen 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, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det påvirker vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet ikke har afregnet A-skat rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men 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.

Skive, 19. december 2016

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af fast ejendom til erhverv og boligformål.

Ejendommene er beliggende i Jylland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter i årets løb.

Selskabet har i forbindelse med henholdsvis udløb og før indfrielse af swapaftaler en efterfølgende positiv værdiregulering før renter på 0,5 mio.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi ud fra en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 15,30, svarende til en forrentningsprocent på 6,54%.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til årsregnskabslovens § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen indgår i en overliggende koncern.

Generelt om indregning og måling

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider som følger:

Produktionsanlæg og maskiner 3-5 år

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Diskonteringsfaktoren er fastsat til gennemsnitlig 15,30

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

		2015/16	2014/15
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	6.912.649	7.298
1	Personaleomkostninger	-254.962	-624
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.933.398	516
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-3.889	0
	Andre driftsomkostninger	-95.918	-138
	Resultat før finansielle poster	8.491.278	7.052
	Indtægter af andre kapitalandele	10.755	0
3	Finansielle indtægter	90.065	74
4	Finansielle omkostninger	-3.651.583	-8.295
	Resultat før skat	4.940.515	-1.169
5	Skat af årets resultat	-772.133	432
	Årets resultat	4.168.382	-737
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	4.168.382	-737
	Resultatdisponering i alt	4.168.382	-737

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
	Investeringsejendomme	138.200.000	132.000
	Produktionsanlæg og maskiner	31.111	0
	Materielle anlægsaktiver	138.231.111	132.000
	Anlægsaktiver i alt	138.231.111	132.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.412.182	1.564
	Forbrugsregnskab	26.687	36
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.802.471	1.834
	Andre tilgodehavender	92.464	0
	Periodeafgrænsningsposter	128.069	116
	Tilgodehavender	3.461.873	3.550
	Likvide beholdninger	896	107
	Omsætningsaktiver i alt	3.462.769	3.657
	Aktiver i alt	141.693.880	135.657

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000
	Overført resultat	24.055.492	19.887
7	Egenkapital i alt	29.055.492	24.887
	Hensættelser til udskudt skat	4.846.525	3.942
	Hensatte forpligtelser	4.846.525	3.942
	Kreditinstitutter	73.478.787	88.022
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	270.110	102
8	Langfristede gældsforpligtelser	73.748.897	88.124
	Kreditinstitutter	13.206.783	10.540
	Depositum og andre skyldige omkostninger	6.276.401	3.565
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.521.879	4.040
	Anden gæld	37.903	560
	Kortfristede gældsforpligtelser	34.042.966	18.705
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	112.638.388	110.770
	Passiver i alt	141.693.880	135.657
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	230.877	560
	Pensioner	12.756	50
	Andre omkostninger til social sikring	1.024	9
	Øvrige personaleomkostninger	10.305	6
	Personaleomkostninger i alt	254.962	624
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
	Dagsværdiregulering af ejendomme	1.469.338	-54
	Dagsværdiregulering gæld	-37.757	-70
	Dagsværdiregulering rente- og valutaswap, FIH	241.468	310
	Dagsværdiregulering fastrenteswap, Nykredit	260.349	330
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	1.933.398	516
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, mellemregning Knudsgaard Holding ApS	70.837	74
	Andre finansielle indtægter	19.229	0
	Finansielle indtægter i alt	90.065	74
4	Finansielle omkostninger		
	Renter mellemregning Byggefirmaet Knudsgaard A/S	246.360	145
	Renter mellemregning Ejendomsselskabet Norgesvej ApS	0	3
	Andre finansielle omkostninger	3.405.224	8.147
	Finansielle omkostninger i alt	3.651.583	8.295
5	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	270.955	0
	Regulering af udskudt skat	501.178	-432
	Skat af årets resultat i alt	772.133	-432
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
	Mellemregning Knudsgaard Holding ApS	1.802.471	1.834
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	1.802.471	1.834

Noter	2015/16	2014/15	
	DKK	1.000 DKK	
7 Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	5.000	19.887	24.887
Årets resultat	0	4.168	4.168
Egenkapital ultimo	5.000	24.055	29.055

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1,- eller multipla heraf.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	54.320.632	63.794
--	------------	--------

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for søsterselskabet Byggefirmaet Knudsgaard A/S' mellemværende med Salling Bank A/S.

Ydermere har selskabet deponeret konto 8117-1708486 med et indestående på DKK 3.

Selskabet hæfter solidarisk med de andre selskaber i koncernen for danske selskabsskatter, moms og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med TDKK 100.160 og TEUR 2.212. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 138.200.