

Koed Ejendomsinvest ApS

Nyhåbsvej 16, 8560 Kolind

CVR-nr. 27 10 98 37



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16/6-16

Som dirigent:



.....
Henrik Sørensen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Koed Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

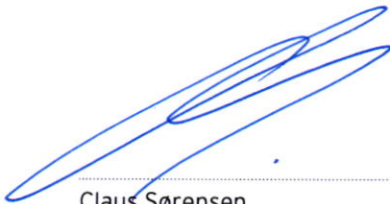
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolind, den 26. maj 2016
Direktion:



Henrik Sørensen



Claus Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Koed Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Koed Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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.

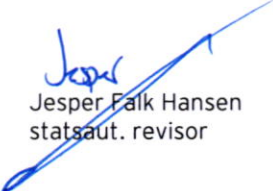
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Grenaa, den 26. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Jesper Falk Hansen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Koed Ejendomsinvest ApS
Adresse, postnr., by	Nyhåbsvej 16, 8560 Kolind
CVR-nr.	27 10 98 37
Stiftet	11. april 2003
Hjemstedskommune	Syddjurs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	86 39 29 00
Direktion	Henrik Sørensen Claus Sørensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Storegade 1, 8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at foretage investering i samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 321.369 kr. mod 322.441 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 1.041.500 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	684.383	654.391
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.000	45.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	-1.072	-73
	Resultat af primær drift	692.311	699.318
2	Finansielle indtægter	0	520
3	Finansielle omkostninger	-305.371	-295.031
	Resultat før skat	386.940	404.807
4	Skat af årets resultat	-65.571	-82.366
	Årets resultat	321.369	322.441
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	321.369	322.441
		321.369	322.441

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	10.778.000	10.769.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	1.688.714	1.688.714
		<u>12.466.714</u>	<u>12.457.714</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.466.714</u>	<u>12.457.714</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6.364
	Andre tilgodehavender	17.894	29.275
		<u>17.894</u>	<u>35.639</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.894</u>	<u>35.639</u>
	AKTIVER I ALT	<u>12.484.608</u>	<u>12.493.353</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	791.500	470.131
	Egenkapital i alt	<u>1.041.500</u>	<u>720.131</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	371.810	395.046
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>371.810</u>	<u>395.046</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.097.705	6.284.446
		<u>6.097.705</u>	<u>6.284.446</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	191.000	189.000
	Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser	1.469.036	1.749.294
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	566	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.495.446	1.359.835
	Skyldig selskabsskat	88.807	88.151
	Anden gæld	1.708.198	1.685.755
	Periodeafgrænsningsposter	20.540	21.695
		<u>4.973.593</u>	<u>5.093.730</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.071.298</u>	<u>11.378.176</u>
	PASSIVER I ALT	<u>12.484.608</u>	<u>12.493.353</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	250.000	470.131	720.131
Årets resultat	0	321.369	321.369
Egenkapital 31. december 2015	<u>250.000</u>	<u>791.500</u>	<u>1.041.500</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Koed Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Dækningsbidrag

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter ved udlejning af fast ejendom. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedører regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et individuelt fastsat forrentningskrav for hver ejendom på 5-7 % p.a.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Gæld vedrørende investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014	
2 Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	0	520	
	<u>0</u>	<u>520</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	65.241	61.179	
Andre finansielle omkostninger	240.130	233.852	
	<u>305.371</u>	<u>295.031</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	88.807	88.151	
Årets regulering af udskudt skat	-23.236	-5.785	
	<u>65.571</u>	<u>82.366</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investeringsejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2015	9.087.954	1.688.714	10.776.668
Kostpris 31. december 2015	9.087.954	1.688.714	10.776.668
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.681.046	0	1.681.046
Årets opskrivning	9.000	0	9.000
Værdireguleringer 31. december 2015	1.690.046	0	1.690.046
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>10.778.000</u>	<u>1.688.714</u>	<u>12.466.714</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.288.705	191.000	6.097.705	4.890.000
	6.288.705	191.000	6.097.705	4.890.000

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter 1.469 t.kr. er der udstedt ejerpantebrev på i alt 2.150 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 10.778 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Høstrup Holding ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Høstrup Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen.