

Kejrup Gods ApS Årsrapport

CVR: 27956181

1. januar 2015 - 31. december 2015

Kejrup Gods ApS
Kejrup Alle 10
5300 Kerteminde

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den: 10-06-2016

Dirigent: Hans Jacob Luunbjerg Hovgaard



Regnskab
Finansiering
Investering
Revisoranpartsselskab

Indhold

Påtegninger	3
Ledespåtegning	3
Erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 for:

Kejrup Gods ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det undertegnedes opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 10-06-2016

Direktion

Hans Jacob Luunbjerg Hovgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i

Kejrup Gods ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ovennævnte selskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde 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 fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og revisorers etiske regler, samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og hvor det er hensigtsmæssigt andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Vi gør opmærksom på, at selskabet i strid med selskabslovens §210 har ydet lån til en kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er tilbagebetalt i 2015. Der henvises til noten øvrige forhold.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på den baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vissenbjerg, den 10-06-2016

ERC Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 34205078

Finn Madsen

Statsautoriseret Revisor, FSR

Selskabet

Kejrup Gods ApS
Kejrup Allé 10
5300 Kerteminde

Telefon: 65 32 45 21
CVR-nr.: 27 95 61 81
Stiftet: 11.06.2004
Hjemsted: 5300 Kerteminde

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Hans Jacob Luunbjerg Hovgaard

Revisor

ERC Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Damsbovej 11
5492 Vissenbjerg

Pengeinstitut

Totalbanken

Jyske Bank

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er at drive Kejrup Gods og dertilhørende arealer som landbrug og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2015 er tilfredsstillende. Kyllingestaldene er færdigbyggede i februar måned, hvor de også er taget i brug. Resultatet er derfor påvirket positivt af en lejeindtægt, men modsvares af en forøget renteudgift til finansiering af husene. Der er engangsudgifter på ca. 300.000 kr til opvarmning og grundig udtørring af staldene inden ibrugtagning.

Udlejning af boliger forløber tilfredsstillende, hvor der pt. er et enkelt ledigt lejemål. Der har i 2015 været en normal udskiftning blandt lejerne, men genudlejningen forløber uden vanskeligheder.

Årets resultat er også påvirket negativt af urealiseret kurstab på obligationsbeholdningen på ca. 500.000 kr, som følge af en lidt stigende rente fra 1.1.2015 samt et tab på tilgodehavender på 240 t.kr.

Strategien for de kommende år er en stadig omkostningsbevidst drift, hvor den 3 årige strategiplan sigter mod en stigende bundlinje med.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for selskabet for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

GENERELT

Indregning

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelserne 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder indtægt ved udlejning af huse indregnes i resultatopgørelsen.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

Andre driftsindtægter og – omkostninger

Andre driftsindtægter og – omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Tilskud indregnes under andre driftsindtægter og i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabet.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til maskinstation, vedligeholdelse, energi, ejendomsskatter, forsikringer, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet er sambeskattet med Luunbjerg koncernen. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, på en sådan måde at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger på driftsmateriel og inventar baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Produktionsinventar	10-20 år	0-20 %
Maskiner	5-15 år	0-20 %
Andet inventar	5-15 år	0-20 %

Aktiver med en anskaffelsessum på under 25.000 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Investeringsaktiver måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Investeringsaktiver måles til dagsværdi for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

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 ejendomsomkostninger. Investeringsaktiver 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 "Af- og nedskrivning af anlægsaktiver".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med hensættelse til imødegåelse af forventede tab.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien på statusdagen vises i henholdsvis andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder betingelserne for sikring af dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringen af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter

fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, som svarer til kontant restgæld reguleret med restandel af låneomkostninger. Låneomkostninger resultatføres over lånets forventede løbetid. Låneomkostninger under 25.000 kr. aktiveres ikke.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	3.107.915	2.786.931
Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-266.941	-2.250.064
Afskrivninger tilbageført	0	2.124.505
Tab ved salg af anlægsaktiver	0	-32.170
Driftsresultat	2.840.974	2.629.202
Finansielle indtægter	1.944.897	1.416.399
Finansielle omkostninger	-4.502.456	-1.669.701
Årets resultat før skat	283.415	2.375.900
Skat af årets resultat	-85.000	-356.000
Årets resultat	198.415	2.019.900
Resultatdisponering		
Overført resultat	198.415	2.019.900
Disponering i alt	198.415	2.019.900

Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger	118.696.604	117.779.111
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	2.198.140	2.552.341
Materielle anlægsaktiver	120.894.744	120.331.452
Anlægsaktiver	120.894.744	120.331.452
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	738.055	516.691
Tilgodehavende i tilknyttet virksomhed	12.342.630	12.663.883
Andre tilgodehavender	1.017.796	3.493.100
Periodeafgrænsningsposter	0	7.679
Tilgodehavende	14.098.481	16.681.353
Værdipapirer	13.916.483	14.415.770
Likvide beholdninger	21.687	87.633
Omsætningsaktiver	28.036.651	31.184.756
Aktiver	148.931.395	151.516.208

Note		2015 kr.	2014 kr.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivning	48.597.339	48.597.339
	Øvrige reserver	-48.597.339	-48.597.339
	Overført resultat	43.652.008	43.453.593
1	Egenkapital	43.777.008	43.578.593
	Hensættelser til udskudt skat	10.172.000	10.087.000
	Hensatte forpligtelser	10.172.000	10.087.000
	Realkreditinstitutter	70.178.003	68.372.485
	Pengeinstitutter	12.392.510	13.504.109
2	Langfristet gældsforpligtigelse	82.570.513	81.876.594
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.524.192	3.595.702
	Pengeinstitutter	1.825.563	1.022.476
	Leverandører af vare og tjenesteydelser	729.025	2.930.664
	Gæld til tilknyttet virksomhed	1.695.284	2.591.839
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	43.432	16.215
	Anden gæld	6.338.343	5.817.126
	Periodeafgrænsningsposter	256.036	0
	Kortfristet gældsforpligtigelse	12.411.875	15.974.022
	Gældsforpligtigelser	94.982.388	97.850.616
	Passiver	148.931.395	151.516.208
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
5	Øvrige forhold		

1 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskrivning	Reserve indre værdis metode	opskr. via resultat	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	125.000	0	48.597.339	0	-48.597.339	43.453.593	0	43.578.593
Forslag til resultatdisponering		0	0	0	0	198.415	0	198.415
Ultimo	125.000	0	48.597.339	0	-48.597.339	43.652.008	0	43.777.008

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelse.

	2011	2012	2013	2014	2015
Egenkapitaloversigt, 1.000 kr					
Virksomhedskapital	125	125	125	125	125
Reserve for opskrivning	39.574	44.558	48.597	48.597	48.597
Øvrige reserver	-36.510	-44.558	-48.597	-48.597	-48.597
Overført resultat	34.804	39.733	41.405	43.454	43.652
Egenkapital i alt	37.992	39.858	41.530	43.579	43.777

	2015 kr.	2014 kr.
2 Langfristet gældsforpligtelse		
Realkreditinstitutter	-70.178.003	-68.372.485
Pengeinstitutter	-12.392.510	-13.504.109
Leasingforpligtelser	0	0
Langfristet gældsforpligtelse	-82.570.513	-81.876.594
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-67.859.391	-71.311.994

3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Luunbjerg koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter [og kildeskatter på udbytte, renter og royalties] inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet har afgivet støtteerklæring til Seniorboliger Søllinge ApS og Engdalparken ApS i Luunbjerg koncernen.

4 Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er afgivet pant i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for engagement med Totalbanken 1.989 t.kr. er afgivet følgende sikkerheder:

- Ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. med pant i ejendommene Egevangsvej 4 - 26, Ullerslev, bogført værdi 12.551 t.kr.
- Ejerpantebrev nom. 1.300 t.kr. med pant i ejendommen Jernbanegade 18A, Langeskov, bogført værdi 4.228 t.kr.
- Ejerpantebreve nom. 4.720 t.kr. med pant i ejendomme Odensevej 252, Kerteminde, bogført værdi 34.597 t.kr.
- Ejerpantebrev nom. 7.000 t.kr. med sekundær pant i ejendommen Kejrup Alle 10, Kerteminde, bogført værdi 55.191 t.kr. og andre af koncernens ejendomme.
- Værdipapirer bogført værdi 5.312 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank 3.678 t.kr. er afgivet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejerpantebrev på 7.000 t.kr. i ejendommen Kejrup Alle 10, Kerteminde, bogført værdi 55.191 t.kr. og andre af koncernens ejendomme

Til sikkerhed for engagement med Sydbank 1.150 t.kr. er afgivet følgende sikkerheder:

- Ejerpantebrev på 940 t.kr. i ejendommen Kejrup Alle 10, Kerteminde, bogført værdi 55.191 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank 5.045 t.kr. er afgivet følgende sikkerheder:

- Ejerpantebrev på 940 t.kr. i ejendommen Kejrup Alle 10, Kerteminde, bogført værdi 55.191 t.kr.
- Værdipapirer bogført værdi 5.847 t.kr. og sikringskonto 11 t.kr.

Til sikkerhed engagement med Vækstfonden 7.000 t.kr. er afgivet følgende sikkerheder:

- Ejerpantebrev på 7.000 t.kr. i ejendommen Kejrup Alle 10, Kerteminde, bogført værdi 55.191 t.kr. og andre af koncernens ejendomme.
- Ejerpantebreve nom. 4.720 t.kr. med pant i ejendomme Odensevej 252, Kerteminde, bogført værdi 34.597 t.kr.

5 Øvrige forhold

Der har i løbet af året været et ulovligt aktionærlån. Lånet er opstået 26/6 og tilbagebetalt igen 19/10. Der er beregnet en rente på 10,05%.