

Krobi Invest ApS

Samsøvej 34
8382 Hinnerup
CVR-nr. 28104790

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.04.2017

Dirigent

Navn: Jacob Holmen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Krobi Invest ApS
Samsøvej 34
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 28104790
Hjemsted: Hinnerup
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Danny Kromanne
Heinz Lehner Birk
Mogens Birkebæk

Direktion

Danny Kromanne

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Krobi Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 07.04.2017

Direktion

Danny Kromanne

Bestyrelse

Danny Kromanne

Heinz Lehner Birk

Mogens Birkebæk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Krobi Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Krobi Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 07.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Svoldgaard Andersen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i udlejningsejendomme samt værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 10.693 t. kr. før skat. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringen af investeringsejendomme med 8.869 t.kr. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.609.560	3.909.463
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.869.024	7.270.222
Personaleomkostninger	1	<u>(198.951)</u>	<u>(201.763)</u>
Driftsresultat		12.279.633	10.977.922
Andre finansielle indtægter	2	370.870	437.185
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.957.118)</u>	<u>(2.009.865)</u>
Resultat før skat		10.693.385	9.405.242
Skat af årets resultat	4	<u>(2.340.455)</u>	<u>(1.975.182)</u>
Årets resultat		8.352.930	7.430.060
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.352.930</u>	<u>7.430.060</u>
		8.352.930	7.430.060

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		83.144.000	73.208.000
Materielle anlægsaktiver	5	83.144.000	73.208.000
Anlægsaktiver		83.144.000	73.208.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.397.812	5.876.131
Andre tilgodehavender		81.798	207.967
Tilgodehavender		5.479.610	6.084.098
Andre værdipapirer og kapitalandele		913.431	1.203.698
Værdipapirer og kapitalandele		913.431	1.203.698
Likvide beholdninger		34.736	27.230
Omsætningsaktiver		6.427.777	7.315.026
Aktiver		89.571.777	80.523.026

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		28.198.672	18.987.174
Egenkapital		28.323.672	19.112.174
Udskudt skat		3.350.000	1.400.000
Hensatte forpligtelser		3.350.000	1.400.000
Gæld til realkreditinstitutter		51.500.881	53.144.327
Langfristede gældsforpligtelser	6	51.500.881	53.144.327
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.666.250	430.114
Bankgæld		576.709	1.389.811
Deposita		1.150.605	1.148.295
Modtagne forudbetalinger fra kunder		592.510	523.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.250	26.249
Gæld til tilknyttede virksomheder		915.321	606.461
Skyldig selskabsskat		634.098	713.518
Anden gæld		835.481	2.028.557
Kortfristede gældsforpligtelser		6.397.224	6.866.525
Gældsforpligtelser		57.898.105	60.010.852
Passiver		89.571.777	80.523.026
Finansielle instrumenter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	18.987.174	19.112.174
Værdireguleringer	0	1.100.728	1.100.728
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(242.160)	(242.160)
Årets resultat	0	8.352.930	8.352.930
Egenkapital ultimo	125.000	28.198.672	28.323.672

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	232.402	918
Renteindtægter i øvrigt	0	480
Valutakursreguleringer	128.277	430.870
Øvrige finansielle indtægter	10.191	4.917
	370.870	437.185
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.939.505	1.937.446
Valutakursreguleringer	0	72.419
Øvrige finansielle omkostninger	17.613	0
	1.957.118	2.009.865
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	390.455	495.182
Ændring af udskudt skat	1.950.000	1.480.000
	2.340.455	1.975.182
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		66.598.576
Tilgange		1.066.976
Kostpris ultimo		67.665.552
Dagsværdireguleringer primo		6.609.424
Årets dagsværdireguleringer		8.869.024
Dagsværdireguleringer ultimo		15.478.448
Regnskabsmæssig værdi ultimo		83.144.000

Noter

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,8 % pr. 31.12.2016 (5,2 % pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,9 mio. kr.

Følgende væsentlige forudsætninger for opgørelse af dagsværdien er fastlagt:

- Boligejendomme Aalborg og Nørresundby 4,75 % (31.12.2015: 5,0-5,25 %)
 - 4.861 kvm boligareal og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 969 kr.
- Boligejendomme Hinnerup 5,6% (31.12.2015: 5,3 – 5,9%)
 - 249 kvm boligareal og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 1.097 kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.666.250	430.114	51.500.881	41.686.603
	1.666.250	430.114	51.500.881	41.686.603

7. Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps, hvor selskabet betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Renteswappene afdækker renterisikoen på 47% af restgælden pr. 31.12.2016. Renteswappene har udløb 30.06.2017 og dagsværdien udgør (576) t.kr. pr. 31.12.2016 mod (1.676) t.kr. pr. 31.12.2015. Dagsværdien er indregnet i regnskabsposten Anden gæld.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Krobi Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 83.114 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 13.715 t.kr. i ovenstående ejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets kreditinstitut.

Selskabets bankforbindelse har stillet bankgaranti over for realkreditinstitutter for samlet 2.695 t.kr.

10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Krobi Holding, Samsøvej 34, 8382 Hinnerup

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Depositum og forudbetalt leje

Selskabet her i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af depositum og forudbetalt leje. Depositum og forudbetalt leje indregnes nu efter opsigelsesvarsel på lejekontrakterne. Som følge heraf er en del af posten blevet reklassificeret til kortfristet gæld. Sammenligningstallene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt på resultat, balancesum eller egenkapitalen.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte mindre reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Krobi Holding ApS, og indgår i sambeskatningen med Krobi Holding ApS, som er administrationsselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.