

KP Invest, Auning ApS

**Vestergade 46E
8963 Auning**

CVR-nr. 28 69 31 41

Årsrapport for 2017/18

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den *06.09.2018*

06-09-18 Per Sørensen

Per Dannemand Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	11
Balance 30. juni	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for KP Invest, Auning 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. 30. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 27. august 2018

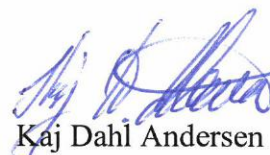
Direktion



Knud Dahl Andersen



Per Dannemand Sørensen



Kaj Dahl Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KP Invest, Auning ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KP Invest, Auning ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

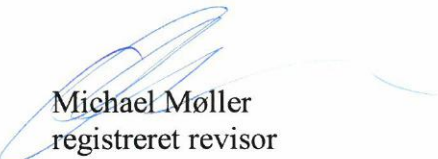
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Auning, den 27. august 2018

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68



Michael Møller
registreret revisor
MNE-nr. mne1068

Selskabsoplysninger

Selskabet

KP Invest, Auning ApS
Vestergade 46E
8963 Auning

CVR-nr.: 28 69 31 41

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Stiftet: 28. april 2005

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemsted: Norddjurs

Direktion

Knud Dahl Andersen
Per Dannemand Sørensen
Kaj Dahl Andersen

Revision

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
Centervej 4, 1A
8963 Auning

Pengeinstitut

Djurslands Bank
Vestergade 1
8963 Auning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i investering i fast ejendom og andre aktiver, udlejning og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 1.215.224, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 5.208.427.

Årets resultat anses som tilfredsstillende og der forventes et resultat på samme niveau for 2018/2019.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KP Invest, Auning ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, forbrugsudgifter, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til IT-omkostninger, salg, reklame, administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling tildagsværdi.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme består af 5 udlejningsejendomme beliggende i Auning som er anskaffet i perioden 2005/2006 - 2017/2018. Herudover har selskabet erhvervet en ejendom, hvor bygningen skal nedrives og hvorefter der skal opføres en ny bygning til udlejning.

De 5 udlejningsejendomme består af 1 ejendom som udlejes til erhverv samt 4 ejendomme som udlejes til beboelse.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnettomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleresbedømmelser af markedsniveauet.

Ved nyerhvervede ejendomme hvor der ikke foreligger et konkret grundlag for vurdering af dagsværdien måles ejendommen til dagsværdien ud fra handelsværdien såfremt denne kan opgøres pålideligt eller kostpris.

Ved fastsættelsen af markedsværdierne er der lagt følgende afkastprocenter til grund:

-Erhverv: 6,5%

-Beboelse: 4,75%

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.308.960	1.901.610
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>163.239</u>	<u>-100.956</u>
Resultat før finansielle poster		2.472.199	1.800.654
Finansielle indtægter		17	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-908.963</u>	<u>-930.460</u>
Resultat før skat		1.563.253	870.194
Skat af årets resultat	2	<u>-348.029</u>	<u>-160.630</u>
Årets resultat		<u>1.215.224</u>	<u>709.564</u>
Overført resultat		<u>1.215.224</u>	<u>709.564</u>
		<u>1.215.224</u>	<u>709.564</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>43.062.730</u>	<u>42.314.496</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>43.062.730</u>	<u>42.314.496</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>43.062.730</u>	<u>42.314.496</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.612	17.665
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>34.508</u>
Tilgodehavender		<u>6.612</u>	<u>52.173</u>
Likvide beholdninger		<u>11.092</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>17.704</u>	<u>52.173</u>
Aktiver i alt		<u><u>43.080.434</u></u>	<u><u>42.366.669</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.083.427	3.815.811
Egenkapital	3	<u>5.208.427</u>	<u>3.940.811</u>
Hensættelse til udskudt skat		495.959	471.572
Hensatte forpligtelser i alt		<u>495.959</u>	<u>471.572</u>
Gæld til realkreditinstitutter		22.491.830	22.609.417
Gæld til associerede virksomheder		12.000.000	12.120.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>34.491.830</u>	<u>34.729.417</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	987.434	1.229.214
Gæld til kreditinstitutter		0	68.596
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.300	41.096
Selskabsskat		307.642	239.858
Anden gæld		1.581.842	1.646.105
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.884.218</u>	<u>3.224.869</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>37.376.048</u>	<u>37.954.286</u>
Passiver i alt		<u>43.080.434</u>	<u>42.366.669</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	
	kr.	kr.	
1 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	240.000	162.780	
Andre finansielle omkostninger	<u>668.963</u>	<u>767.680</u>	
	<u>908.963</u>	<u>930.460</u>	
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	323.642	252.604	
Årets udskudte skat	<u>24.387</u>	<u>-91.974</u>	
	<u>348.029</u>	<u>160.630</u>	
3 Egenkapital			
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. juli 2017	125.000	3.815.812	3.940.812
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	52.391	52.391
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.215.224</u>	<u>1.215.224</u>
Egenkapital 30. juni 2018	<u>125.000</u>	<u>5.083.427</u>	<u>5.208.427</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	23.838.631	23.239.264	747.434	20.143.417
Gæld til associerede virksomheder	12.120.000	12.240.000	240.000	12.000.000
	35.958.631	35.479.264	987.434	32.143.417

5 Eventualposter m.v.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme, indregnet under materielle anlægsaktiver, udgør uden dagsværdireguleringer pr. 30. juni 2018 kr. 41.583.435.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 23.239.264, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør kr. 42.477.734 af de pantsatte grunde og bygninger.

Til sikkerhed for eventuel gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger med kr. 7.500.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør kr. 42.477.734 af de pantsatte grunde og bygninger.