

KP Invest Auning ApS

Vestergade 46E, 8963 Auning

CVR-nr. 28 69 31 41

Årsrapport for 2015/2016

11. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den *29.9* 2016



Per Dannemand Sørensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

Ledelsepåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for KP Invest Auning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 14. september 2016

Direktionen


Per Dannemand Sørensen


Kaj Dahl Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i KP Invest Auning ApS

Vi har revideret årsregnskabet for KP Invest Auning ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 vurdering 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Auning, den 14. september 2016

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


Michael Møller
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KP Invest Auning ApS
Vestergade 46E
8963 Auning

Telefon: 86 48 41 72

CVR-nr.: 28 69 31 41

Stiftet: 28. april 2005

Hjemstedskommune: Norddjurs

Regnskabsår: 1. juli til 30. juni

Direktionen

Per Dannemand Sørensen
Kaj Dahl Andersen

Forretningsområde

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

Revision

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
Centervej 4
8963 Auning

Pengeinstitut

Djurslands Bank
Vestergade 1
8963 Auning

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/2016 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		1.624.345	1.767.207
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		454.214	44.532
Resultat af primær drift		2.078.559	1.811.739
Andre finansielle omkostninger		-1.390.767	-912.073
Resultat før skat		687.792	899.666
Skat af årets resultat	1	-203.810	-199.206
Årets resultat		483.982	700.460
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		483.982	700.460
		483.982	700.460

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	43.500.080	37.234.485
Materielle anlægsaktiver	43.500.080	37.234.485
Anlægsaktiver	43.500.080	37.234.485
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.041	0
Tilgodehavende selskabsskat	17.254	0
Tilgodehavender	24.295	0
Omsætningsaktiver	24.295	0
Aktiver	43.524.375	37.234.485

Balance pr. 30. juni

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.789.144	2.733.057
Egenkapital	3	2.914.144	2.858.057
Hensættelse til udskudt skat	4	563.546	369.482
Hensatte forpligtelser		563.546	369.482
Gæld til realkreditinstitutter		18.558.946	18.879.621
Kreditinstitutter i øvrigt		7.860.422	8.254.094
Langfristede gældsforpligtelser	5	26.419.368	27.133.715
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		746.600	355.853
Kreditinstitutter		3.336.462	2.526.229
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.202.423	559.679
Gæld til associerede virksomheder		2.493.794	2.004.889
Selskabsskat		0	116.426
Anden gæld		1.848.038	1.310.155
Kortfristede gældsforpligtelser		13.627.317	6.873.231
Gældsforpligtelser		40.046.685	34.006.946
Passiver		43.524.375	37.234.485
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	2015/2016 DKK	2014/15 DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.746	148.426
Regulering af udskudt skat	<u>194.064</u>	<u>50.780</u>
	<u><u>203.810</u></u>	<u><u>199.206</u></u>

2 Materielle anlægsaktiver

Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 42.083.068.

3 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	2.733.057	2.858.057
Værdireg. renteswap	0	-427.895	-427.895
Årets resultat	<u>0</u>	<u>483.982</u>	<u>483.982</u>
Egenkapital pr. 30. juni	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>2.789.144</u></u>	<u><u>2.914.144</u></u>

4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og valutaterminforretning.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 22.866.041 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 18.934.033, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 43.500.080.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, DKK 11.568.397, er der givet pant i grunde og bygninger på DKK 8.250.000. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 43.500.080.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for KP Invest Auning ApS for 2015/2016 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfyldt betingelserne for afdækning af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb - som er udskudt under egenkapitalen - fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i en indtægt eller en omkostning overføres det beløb - som er udskudt under egenkapitalen - fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den afdækkede transaktion.

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 4,75 - 6,50 %

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat er indregnet med 22 procent.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.