

Kepo Invest ApS

Vilhelmsborgvej 5
7700 Thisted

CVR-nr. 31 63 35 40

Årsrapporten for 2015

(8. regnskabsår)

Vi er tættere på dig

 **REVISION LIMFJORD**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 04/03 2016

Kjeld Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kepo Invest 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 26. februar 2016

Direktion

Poul Pedersen
direktør

Kjeld Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kepo Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kepo Invest ApS 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 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Thisted, den 26. februar 2016

Revision Limfjord
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 83 92 00

Troels N. Ifversen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kepo Invest ApS
Vilhelmsborgvej 5
7700 Thisted

CVR-nr.: 31 63 35 40
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 15. august 2008
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemsted: Thisted

Direktion

Poul Pedersen, direktør
Kjeld Pedersen, direktør

Revision

Revision Limfjord
Registreret Revisionsaktieselskab
Bødkervej 12
7700 Thisted

Pengeinstitut

Sparekassen Thy
Store Torv 1
7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udleje af fast ejendom samt dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 3.018.249, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 8.269.280.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kepo Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Øvrige bygninger	20-50 år	0-10 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Kepo Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		6.250.279	5.994.225
Afskrivninger		-655.463	-1.614.586
Andre driftsomkostninger		-1.273.551	-1.749.655
Resultat før finansielle poster (EBIT)		4.321.265	2.629.984
Finansielle indtægter		0	1.884.528
Finansielle omkostninger		-776.378	-699.955
Resultat før skat		3.544.887	3.814.557
Skat af årets resultat		-526.638	-425.330
ÅRETS RESULTAT		3.018.249	3.389.227
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		4.010.000	1.990.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-247	-93.692
Overført resultat		-991.504	1.492.919
		3.018.249	3.389.227

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		29.135.458	28.593.264
Produktionsanlæg og maskiner		0	3.856.209
Materielle anlægsaktiver		29.135.458	32.449.473
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	0	2.838.069
Finansielle anlægsaktiver		0	2.838.069
ANLÆGSAKTIVER		29.135.458	35.287.542
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		131.013	134.902
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.990.311
Andre tilgodehavender		460.450	370.000
Selskabsskat		910.136	283.616
Periodeafgrænsningsposter		183.625	263.726
Tilgodehavender		1.685.224	3.042.555
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.685.224	3.042.555
AKTIVER		30.820.682	38.330.097

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		225.000	225.000
Overkurs ved emission		3.273.678	3.273.678
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	247
Overført resultat		3.770.602	4.762.106
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.990.000
EGENKAPITAL	2	8.269.280	10.251.031
Hensættelse til udskudt skat		2.115.142	1.764.026
HENSATTE FORPLIGTELSER		2.115.142	1.764.026
Kreditinstitutter i øvrigt		0	3.348.954
Gæld til realkreditinstitutter		18.049.477	15.622.120
Langfristede gældsforpligtelser	3	18.049.477	18.971.074
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	978.500	2.742.151
Kreditinstitutter		319.110	3.942.653
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.429	83.563
Gæld til tilknyttede virksomheder		581.342	104.922
Selskabsskat		85.658	0
Anden gæld		65.086	158.923
Deposita		167.034	166.169
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder		141.624	145.585
Kortfristede gældsforpligtelser		2.386.783	7.343.966
GÆLDSFORPLIGTELSER		20.436.260	26.315.040
PASSIVER		30.820.682	38.330.097
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	0	2.886.409
Tilgang i årets løb	0	57.690
	<u>0</u>	<u>2.944.099</u>
Kostpris 31. december 2015	0	2.944.099
Værdireguleringer 1. januar 2015	0	0
Årets resultat	0	-106.030
	<u>0</u>	<u>-106.030</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	0	-106.030
	<u>0</u>	<u>-106.030</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	2.838.069

2 Egenkapital

	Virksomheds-	Overkurs	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre	Overført	Foreslået	I alt
	skapital	ved emis- sion	værdis me- tode	resultat	udbytte for regnskabs- året	
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2015	225.000	3.273.678	247	4.762.106	1.990.000	10.251.031
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	0	-247	-991.504	4.010.000	3.018.249
Egenkapital 31. december 2015	225.000	3.273.678	0	3.770.602	1.000.000	8.269.280

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015 kr.	Gæld 31. december 2015 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter i øvrigt	4.948.954	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	16.764.271	19.027.977	978.500	14.124.135
	21.713.225	19.027.977	978.500	14.124.135

4 Eventualposter mv.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for datterselskabets bankgæld.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Thy er deponeret følgende:

Ejerpantebrev på i alt kr. 14.400.000, der giver pant i selskabets grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er deponeret følgende:

Ejerpantebrev på i alt EUR. 2.621.200 omregnet til 19.527.940, der giver pant i selskabets grunde og bygninger.

Grunde og bygninger har en bogført værdi på kr. 29.135.458.

Aktier i datterselskab er stillet til sikkerhed for Sparekassen Thy.