

Peter Kiær Ejendomme og Markdrift ApS Årsrapport 2016

CVR: 32339336

01.01.2016 – 31.12.2016

STORGÅRDSVEJ 1, 4690 HASLEV

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 20. marts 2017

Dirigent: Peter Kiær



LandboSyd

PEBERLYK 2 • 6200 AABENRAA

INDHOLD

PÅTEGNINGER	3
Ledelsespåtegning.....	3
Erklæring om udvidet gennemgang.....	4
LEDELSESBERETNING MV.	6
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
ÅRSREGNSKAB	8
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 for:

Peter Kiær Ejendomme og Markdrift 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 vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 15. marts 2017

DIREKTION

Peter Mikael Kiær

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Peter Kiær Ejendomme og Markdrift ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ovennævnte selskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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.

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Aabenraa, den 15. marts 2017

LandboSyd

CVR nr. 25160428

Jan Fensholt-Hansen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Peter Kiær Ejendomme og Markdrift ApS
Storgårdsvej 1
4690 Haslev

Telefon: 6137 8787

E-mail: pki@storgaarden.dk

CVR-nr.: 32339336

Stiftet: 28.06.2013

Hjemsted: Faxe Kommune

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

DIREKTION

Peter Mikael Kiær

REVISOR

LandboSyd

Peberlyk 2

6200 Aabenraa

PENGEINSTITUT

Sydbank - Landbrugscenter Sydjylland

Hærvæjen 41

6230 Rødekro

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITET

Virksomhedens aktiviteter er at drive landbrug, herunder jordbrug samt 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 før skat blev kr. 969.691. Selskabets samlede aktiver udgør kr. 100.426.766 og egenkapital udgør kr. 9.562.663.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der er blandt andet som følge af ændring af Årsregnskabsloven foretaget følgende ændringer af anvendt regnskabspraksis i årsrapporten:

Bygninger måles til kostpris minus akkumulerede afskrivninger. Tidligere anvendt regnskabspraksis for bygninger var måling til dagsværdi. Eventuelle tidligere foretagne opskrivninger samt tilknyttet udskudt skat heraf på bygninger er tilbageført.

Varebeholdninger af afgrøder måles til kostpris og må ikke længere opskrives til genanskaffelsesværdi (dagsværdi) på balancedagen. Varebeholdninger nedskrives fortsat til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere end kostprisen på balancedagen. Kostprisen opgøres som dagsværdien på høsttidspunktet. Tidligere blev varebeholdninger af afgrøder målt til dagsværdi på balancedagen.

Udskudt skat vedrørende jord og bygninger opgøres ved anvendelse af den særlige landbrugsparagraf i ejendomsavancebeskatningslovens § 5A med hensyntagen til eventuelle genvundne afskrivninger. Tidligere er udskudt skat opgjort efter den balanceorienterede gælds metode, hvor den særlige landbrugsparagraf i ejendomsavancebeskatningslovens § 5A ikke er blevet anvendt.

Reserve for opskrivninger vedrørende immaterielle og materielle anlægsaktiver, der måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 41 reduceres med foretagne afskrivninger og overføres til den frie reserve overført over-/underskud. Ændringen er foretaget med tilbagevirkende kraft.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

GENERELT

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer, herunder husdyr og afgrøder indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

ÆNDRING I LAGRE AF FÆRDIGVARER MV.

Ændring i lagre af færdigvarer og vare under fremstilling omfatter reguleringer i jordbeholdninger, besætning, fremstillede varer og handelsvarer.

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Tilskud indregnes under andre driftsindtægter og i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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,

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ejendomsskatter, forsikringer, administration mv.

PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne refusioner fra offentlige myndigheder.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 sambesktet med moderselskabet.

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 administrationselskab for sambeskatningskredsen, på en sådan måde at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Måles ved første indregning til kostpris

Jord måles efterfølgende til dagsværdi.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på jord og grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-30 år	0-35 %
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år	0 - 20 %

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer måles til dagsværdi.

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

VAREBEHOLDNINGER

Råvare og hjælpematerialer måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger af afgrøder måles til kostpris på balancedagen efter gennemsnitsmetoden. Varebeholdninger nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere end kostprisen på balancedagen. Kostprisen opgøres som dagsværdien på høsttidspunktet.

Varer under fremstilling (jordbeholdning) måles til kostpris.

TILGODEHAVENDER

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

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger er finansielle omsætningsaktiver og som omfatter indlånskonti i pengeinstitutter, som er til fri disposition.

Likvide beholdninger måles til nominel værdi.

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.

VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandør gæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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. Således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

RESULTATOPGØRELSE

	2016	2015
NOTE	KR.	KR.
Bruttofortjeneste	5.597.922	4.915.783
Personaleomkostninger	-785.925	-909.802
Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-1.819.180	-1.543.450
Andre driftsomkostninger	-109.359	0
DRIFTSRESULTAT	2.883.458	2.462.531
Finansielle indtægter	101.612	1.139
Finansielle omkostninger	-2.015.379	-2.643.641
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	969.691	-179.971
Skat af årets resultat	-493.040	880
ÅRETS RESULTAT	476.651	-179.091
Resultatdisponering		
Overført resultat	476.651	-179.091
Disponering i alt	476.651	-179.091

BALANCE

	2016	2015
NOTE	KR.	KR.
Aktiver		
Jord	63.061.087	63.061.087
Bygninger og installationer	25.101.916	26.173.112
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	7.068.033	8.500.121
Materielle anlægsaktiver	95.231.036	97.734.320
Andre værdipapirer og kapitalandele	300.000	0
Finansielle anlægsaktiver	300.000	0
ANLÆGSAKTIVER	95.531.036	97.734.320
Råvarer og hjælpematerialer	226.000	210.000
Varer under fremstilling	227.309	264.357
Fremstillede varer	2.460.760	2.195.900
Varebeholdninger	2.914.069	2.670.257
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	1.235.092	547.841
Andre tilgodehavender	1.959	199.161
Tilgodehavende	1.237.051	747.002
Andre værdipapirer og kapitalandele	30.000	30.000
Likvide beholdninger	714.610	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.895.730	3.447.259
AKTIVER	100.426.766	101.181.579

BALANCE

		2016	2015
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission	10.123.480	10.123.480
	Overført resultat	-640.817	-800.239
1	Egenkapital	9.562.663	9.403.241
	Hensættelser til udskudt skat	5.082.740	4.589.700
	Hensatte forpligtelser	5.082.740	4.589.700
	Realkreditinstitutter	68.426.181	63.815.764
	Leasingforpligtelser	0	516.456
	Langfristet gældsforpligtigelse	68.426.181	64.332.220
	Kortfristet del af langfristet gæld	8.589.898	8.536.500
	Pengeinstitutter	0	6.498.763
	Leverandører af vare og tjenesteydelser	1.553.943	1.560.068
	Gæld til tilknyttet virksomhed	448.245	214.660
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.597.674	4.628.213
	Anden gæld	2.153.028	1.395.637
	Periodeafgrænsningsposter	12.393	22.577
	Kortfristet gældsforpligtigelse	17.355.181	22.856.418
	GÆLDSFORPLIGTIGELSER	85.781.362	87.188.638
	PASSIVER	100.426.766	101.181.579
2	Eventualforpligtelser		
3	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
4	Ejerforhold		

NOTER

1	EGENKAPITAL				
		Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	Primo	80.000	10.123.480	-800.239	9.403.241
	Dagsværdireg. ført via egenkapital			-317.229	-317.229
	Forslag til resultatdisponering			476.651	476.651
	Ultimo	80.000	10.123.480	-640.817	9.562.663

	2012	2013	2014	2015	2016
Egenkapitaloversigt, 1.000 kr					
Virksomhedskapital		80	80	80	80
Overkurs ved emission		5.978	10.123	10.123	10.123
Overført resultat		910	-1.247	-800	-641
Egenkapital i alt		6.968	8.957	9.403	9.563

NOTER

2 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med Peter Kiær Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatning for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Der er indgået forpagtningsaftaler på i alt 17,62 ha.

3 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 69.314 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 88.163 tkr. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.277 tkr., skønnes 6.277 tkr. at være omfattet af pantsætningen.

Produktionsanlæg og maskiner, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 791 tkr., jf. anlægsnoten, er finansieret ved finansiel leasing. Leasingforpligtelser er pr. 31. december 2016 opgjort til 516 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 13.700 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver til sikkerhed for bankgæld.

4 EJERFORHOLD

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets fortegnelse, som ejende 100 pct. af stemmerne og af selskabskapital:

Peter Kiær Holding ApS
Storgårdsvej 1
Terslev
4690 Haslev