

KP Invest, Auning ApS
CVR-nr. 28 69 31 41
Vestergade 46 E, 8963 Auning

Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 26 / 11 2024

Per Dannemand Sørensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 26 / 11 2024

Direktion

Per Dannemand Sørensen

Kaj Dahl Andersen

Knud Dahl Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i KP Invest, Auning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KP Invest, Auning ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

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.

Grenaa, den 26 / 11 2024

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33946406

Jesper Falk Hansen
Statsaut. revisor
mne33773

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

KP Invest, Auning ApS
Vestergade 46 E
8963 Auning

CVR-nr.: 28 69 31 41
Stiftet: 28. april 2005
Hjemsted: Norddjurs
Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Dokument ref.: 1499 / JFH / RB / MI

Direktion

Per Dannemand Sørensen
Kaj Dahl Andersen
Knud Dahl Andersen

Revisor

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering, opførelse og salg af fast ejendom, samt andre aktiver, udlejning og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KP Invest, Auning ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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 tilbageførsler 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens driftsomkostninger samt administration mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

| | 2023/24 | 2022/23 |
|--|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| BRUTTOFORTJENESTE | 1.273.223 | 1.230.119 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -262.003 | -265.234 |
| RESULTAT FØR SKAT | 1.011.220 | 964.885 |
| Skat af årets resultat..... | -222.684 | -212.418 |
| ÅRETS RESULTAT | 788.536 | 752.467 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | 788.536 | 752.467 |
| DISPONERET I ALT | 788.536 | 752.467 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
AKTIVER

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| 2 Investeringsejendomme | 22.600.000 | 22.600.001 |
| Materielle anlægsaktiver | 22.600.000 | 22.600.001 |
| ANLÆGSAKTIVER | 22.600.000 | 22.600.001 |
| | | |
| Likvide beholdninger | 359.901 | 132.356 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 359.901 | 132.356 |
| | | |
| AKTIVER | 22.959.901 | 22.732.357 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

| | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat..... | 12.085.717 | 11.297.181 |
| EGENKAPITAL..... | 12.210.717 | 11.422.181 |
| | | |
| Hensættelse til udskudt skat | 262.809 | 262.809 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 262.809 | 262.809 |
| | | |
| Prioritetsgæld..... | 7.523.323 | 8.038.156 |
| Deposita | 377.495 | 362.695 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | 7.900.818 | 8.400.851 |
| | | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 569.000 | 617.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 16.230 | 15.500 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 20.000 | 71.448 |
| Selskabsskat..... | 139.684 | 149.488 |
| Anden gæld..... | 117.590 | 103.795 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 1.723.053 | 1.689.285 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 2.585.557 | 2.646.516 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 10.486.375 | 11.047.367 |
| | | |
| PASSIVER | 22.959.901 | 22.732.357 |

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

| | 2023/24 | 2022/23 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Antal personer beskæftiget | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit..... | <u>3</u> | <u>3</u> |

NOTER

| | Investerings- ejendomme |
|--|------------------------------------|
| 2 Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris, primo | 21.778.454 |
| Tilgang i årets løb | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 |
| | <hr/> |
| Kostpris 30. juni 2024 | 21.778.454 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger, primo..... | 821.546 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger 30. juni 2024 | 821.546 |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger, primo | 0 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 |
| Årets af-/nedskrivninger | 0 |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 30. juni 2024 | 0 |
| | <hr/> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024 | <u>22.600.000</u> |

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

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

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er for boligudlejningsejendomme fastsat til 5 % for ejendomme med erhvervsudlejning er afkastkravet fastsat til 6,5%. I driftsbudgettet til afkastberegningerne er budgetteret med mellem 50 kr/m² til reparation og vedligeholdelse for ejendommene afhængig af ejendommens alder.

NOTER

**Investerings-
ejendomme**

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 22.600 t.kr. pr. 30/06 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 3.260 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.680 t.kr.

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 8.655.156 | 8.092.323 | 569.000 | 5.294.000 |
| Deposita | 362.695 | 377.495 | 0 | 0 |
| | <u>9.017.851</u> | <u>8.469.818</u> | <u>569.000</u> | <u>5.294.000</u> |
| | | | 2024 | 2023 |
| | | | kr. | kr. |
| 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 | | | | |
| Værdi ultimo indregnet i balancen | | | | |
| Investeringsejendomme | | | 22.600.000 | 22.600.000 |
| | | | <u>22.600.000</u> | <u>22.600.000</u> |

5 Eventualposter mv.

Der påhviler ikke virksomheden kautions- eller eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i virksomhedens ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 22.600 t.kr. pr. 30. juni 2024.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 7.500 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 22.600 t.kr. pr. 30. juni 2024.

Per Dannemand Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Dannemand Sørensen
Dirigent
ID: d57c60e9-a583-4694-ab77-e29fa9e11c0b
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2024 kl.: 13:52:41
Underskrevet med MitID



Per Dannemand Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Dannemand Sørensen
Direktør
ID: d57c60e9-a583-4694-ab77-e29fa9e11c0b
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2024 kl.: 13:52:41
Underskrevet med MitID



Kaj Dahl Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kaj Dahl Andersen
Direktør
ID: ab2ff4ad-60a7-4731-97e6-39639a42c18d
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2024 kl.: 13:21:08
Underskrevet med MitID



Knud Dahl Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Knud Dahl Andersen
Direktør
ID: 5d6b675d-d898-4f13-8c26-233d2f8ff08c
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2024 kl.: 12:38:37
Underskrevet med MitID



Jesper Falk Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Falk Hansen
Revisor
På vegne af ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnersels...
ID: 1281c680-9455-46a9-9728-e1059b82e4f5
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2024 kl.: 15:03:51
Underskrevet med MitID

