



*KPK Ejendomme, Bornholm ApS  
Store Torvegade 41  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 10 09 49 25*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar 2018 til 31. december 2018*

(16. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/05 2019

Peter Karlsen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for KPK Ejendomme, Bornholm ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 23/5 2019

### Direktion



Peter Karlsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i KPK Ejendomme, Bornholm ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KPK Ejendomme, Bornholm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 23/5 2019

Rønne Revision I/S  
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed  
statsautoriseret revisor  
mne7399  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** KPK Ejendomme, Bornholm ApS  
Store Torvegade 41  
3700 Rønne

E-mail: post@oens-pejsecenter.dk

CVR-nr.: 10 09 49 25  
Stiftet: 12. september 2002  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Peter Karlsen

**Pengeinstitut** Danske Bank A/S  
Store Torv 12  
3700 Rønne

**Revisor** Rønne Revision I/S  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

**Revisorteam** Anders Kofoed  
Brian Larsen

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning af erhvervs- og boligejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør t.kr. 133, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 3.095, og en egenkapital på t.kr. 1.380.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2019**

Der forventes en positiv indtjening og konsolidering for regnskabsåret 2019.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for KPK Ejendomme, Bornholm ApS for 2018 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

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 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, der omfatter huslejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Ejendomme

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummer med tillæg af foretagne opskrivninger pr. statusdagen og med fradrag af årets foretagne afskrivninger. De indregnede opskrivninger reguleres under nettoopskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdier</u>
Bygninger	40 år	t.kr. 2.000

#### Egenkapital

##### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 samt for betalte acontoskatte.

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 nettorealisationsværdi.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 måles 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>224.020</b>	<b>214</b>
1 Afskrivninger.....	-29.375	-29
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>194.645</b>	<b>185</b>
2 Andre finansielle omkostninger .....	-30.084	-41
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>164.561</b>	<b>144</b>
3 Skat af årets resultat.....	-31.803	-29
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>132.758</b>	<b>115</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	100
Årets henlæggelse til øvrige reserver .....	-79.832	0
Overført resultat.....	112.590	15
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>132.758</b>	<b>115</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
 AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
4 Ejendomme.....	3.028.125	3.057
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3.028.125</b>	<b>3.057</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>3.028.125</b>	<b>3.057</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	35.835	23
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>35.835</b>	<b>23</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>31.361</b>	<b>39</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>67.196</b>	<b>62</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>3.095.321</b>	<b>3.119</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Reserve for opskrivninger .....	914.172	994
Overført resultat.....	241.226	129
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	100
<b>5 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.380.398</b>	<b>1.348</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	269.041	278
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>269.041</b>	<b>278</b>
Prioritetsgæld.....	1.125.633	1.181
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.125.633</b>	<b>1.181</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	51.000	47
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	13
<b>7 Selskabsskat.....</b>	<b>40.649</b>	<b>38</b>
Anden gæld.....	13.600	14
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	200.000	200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>320.249</b>	<b>312</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.445.882</b>	<b>1.493</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.095.321</b>	<b>3.119</b>
<b>8 Eventualposter mv.</b>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

NOTER

	2018	2017 kr. 1000
<b>1 Afskrivninger</b>		
Bygninger .....	29.375	29
	<u>29.375</u>	<u>29</u>
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter.....	1	0
Renter, kreditorer.....	1	1
Prioritetsrenter .....	30.082	39
Renter, selskabsskat.....	0	1
	<u>30.084</u>	<u>41</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	40.649	38
Regulering af udskudt skat .....	-8.846	-9
	<u>31.803</u>	<u>29</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Ejendomme
Kostpris, primo .....		2.216.283
Tilgang i årets løb.....		0
Afgang i årets løb .....		0
		<u>2.216.283</u>
Kostpris 31. december 2018		2.216.283
Opskrivninger, primo .....		1.274.364
Opskrivninger 31. december 2018		<u>1.274.364</u>
Af-/nedskrivninger, primo.....		-433.147
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0
Årets af-/nedskrivninger .....		-29.375
		<u>-462.522</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2018		-462.522
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<u><b>3.028.125</b></u>

NOTER

5 Egenkapital

	Primo	Kapital- regulering	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger .....	994.004	-79.832	0	0	914.172
Overført resultat.....	128.636	0	0	112.590	241.226
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	0	-100.000	100.000	100.000
	<u>1.347.640</u>	<u>-79.832</u>	<u>-100.000</u>	<u>212.590</u>	<u>1.380.398</u>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.227.609	1.176.633	51.000	930.000
	<u>1.227.609</u>	<u>1.176.633</u>	<u>51.000</u>	<u>930.000</u>

	2018	2017 kr. 1000
<b>7 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	38.368	38
Skat af årets resultat.....	40.649	38
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	-38.368	-38
	<u>40.649</u>	<u>38</u>

**8 Eventualposter mv.****Eventualaktiver**

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

**Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i KPK-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab (Administrationselskab, CVR-nr. 31 88 95 61). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for søsterselskabs engagement i Danske Bank er stillet ejerpantebrev stort t.kr. 1.200 i selskabets ejendom, matr. nr. 739a Rønne Bygrunde.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 1.544 i grunde og bygninger, med en bogført værdi pr. 31. december 2018 på t.kr. 3.028.