



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

CVR-nummer: 10 09 49 25

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2017 til 31. december 2017*

(15. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/4 2018

Peter Karlsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 24/4 2018

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 2017 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 24/4 2018

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. 115, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 3.120, og en egenkapital på t.kr. 1.348.

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 2018

Der forventes en positiv indtjening og konsolidering for regnskabsåret 2018.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KPK Ejendomme, Bornholm ApS for 2017 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.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

nettoopskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

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

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.

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.

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.

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	214.152	217
1 Afskrivninger.....	-29.375	-29
DRIFTSRESULTAT	184.777	188
2 Andre finansielle omkostninger	-40.248	-41
RESULTAT FØR SKAT	144.529	147
3 Skat af årets resultat.....	-29.539	-29
ÅRETS RESULTAT	114.990	118
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100
Overført resultat.....	14.990	18
DISPONERET I ALT	114.990	118

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
 AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
4 Ejendomme.....	3.057.500	3.087
Materielle anlægsaktiver.....	3.057.500	3.087
ANLÆGSAKTIVER.....	3.057.500	3.087
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.251	68
Tilgodehavender	23.251	68
Likvide beholdninger	39.353	6
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	62.604	74
AKTIVER	3.120.104	3.161

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Reserve for opskrivninger	994.004	994
Overført resultat.....	128.636	114
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100
5 EGENKAPITAL.....	1.347.640	1.333
Hensættelse til udskudt skat	277.887	287
HENSATTE FORPLIGTELSER	277.887	287
Prioritetsgæld.....	1.180.609	1.228
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.180.609	1.228
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	47.000	47
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	14
7 Selskabsskat.....	38.368	38
Anden gæld.....	13.600	14
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	200.000	200
Kortfristede gældsforpligtelser	313.968	313
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.494.577	1.541
PASSIVER	3.120.104	3.161
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017	2016 kr. 1000
1 Afskrivninger		
Bygninger	29.375	29
	<u>29.375</u>	<u>29</u>
2 Andre finansielle omkostninger		
Renter, kreditorer.....	180	0
Prioritetsrenter	38.824	40
Renter, selskabsskat.....	1.244	1
	<u>40.248</u>	<u>41</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	38.368	38
Regulering af udskudt skat	-8.829	-9
	<u>29.539</u>	<u>29</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Ejendomme
Kostpris, primo		2.216.283
Tilgang i årets løb.....		0
Afgang i årets løb		0
		<u>2.216.283</u>
Kostpris 31. december 2017		2.216.283
Opskrivninger, primo		1.274.364
Opskrivninger 31. december 2017		<u>1.274.364</u>
Af-/nedskrivninger, primo		-403.772
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger.....		-29.375
		<u>-433.147</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		-433.147
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		<u>3.057.500</u>

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger	994.004	0	0	994.004
Overført resultat.....	113.646	0	14.990	128.636
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	-100.000	100.000	100.000
	<u>1.332.650</u>	<u>-100.000</u>	<u>114.990</u>	<u>1.347.640</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.274.645	1.227.609	47.000	990.000
	<u>1.274.645</u>	<u>1.227.609</u>	<u>47.000</u>	<u>990.000</u>

	2017	2016 kr. 1000
7 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	37.863	40
Skat af årets resultat.....	38.368	38
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-37.863	-40
	<u>38.368</u>	<u>38</u>

NOTER

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 (Administrationsselskab, 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 2017 på t.kr. 3.058.