



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

CVR-nummer: 10094925

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2020 til 31. december 2020*

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16 2021

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt det årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 3/6 2021

Direktion



Peter Karlsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i KPK Ejendomme, Bornholm ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KPK Ejendomme, Bornholm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 3/6 2021

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
Arne Olsen

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. 130, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 3.086, og en egenkapital på t.kr. 1.447.

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 2021

Der forventes en positiv indtjening og konsolidering for regnskabsåret 2021.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KPK Ejendomme, Bornholm ApS for 2020 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 nettorealisation sværdi.

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 2020

	2020	2019 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	221.798	224
1 Af- og nedskrivninger.....	-29.375	-29
DRIFTSRESULTAT	192.423	195
2 Andre finansielle omkostninger.....	-25.228	-26
RESULTAT FØR SKAT	167.195	169
3 Skat af årets resultat.....	-36.782	-33
ÅRETS RESULTAT	130.413	136
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	100
Årets henlæggelse til øvrige reserver.....	-3.657	-4
Overført resultat.....	134.070	40
DISPONERET I ALT	130.413	136

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
4 Ejendomme	2.969.375	2.998
Materielle anlægsaktiver	2.969.375	2.998
ANLÆGSAKTIVER	2.969.375	2.998
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	18
Tilgodehavender	0	18
Likvide beholdninger	117.055	54
OMSÆTNINGSAKTIVER	117.055	72
AKTIVER	3.086.430	3.070

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for opskrivninger.....	906.858	910
Overført resultat.....	415.030	281
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	100
EGENKAPITAL.....	1.446.888	1.416
Hensættelse til udskudt skat.....	254.758	260
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	254.758	260
Prioritetsgæld.....	1.018.542	1.069
5 Langfristede gældsforpligtelser	1.018.542	1.069
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	53.000	55
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.000	14
Gæld til tilknyttede virksomheder	141.321	0
Selskabsskat.....	42.097	42
Anden gæld.....	13.600	14
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	104.224	200
Kortfristede gældsforpligtelser.....	366.242	325
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	1.384.784	1.394
PASSIVER.....	3.086.430	3.070

6 Eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital primo.....	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo.....	125.000	125
Reserve for opskrivninger primo	910.515	914
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-3.657	-4
Reserve for opskrivninger ultimo.....	906.858	910
Overført resultat, primo	280.960	241
Årets resultat.....	134.070	140
Foreslået udbytte.....	0	-100
Overført resultat ultimo	415.030	281
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	100.000	100
Foreslået udbytte.....	0	100
Udloddet udbytte.....	-100.000	-100
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo.....	0	100
EGENKAPITAL.....	1.446.888	1.416

NOTER

	2020	2019 kr. 1000
1 Af- og nedskrivninger		
Bygninger	29.375	29
	<u>29.375</u>	<u>29</u>
2 Andre finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	25.228	26
	<u>25.228</u>	<u>26</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	42.097	42
Regulering af udskudt skat	-5.315	-9
	<u>36.782</u>	<u>33</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 2020		2.216.283
Opskrivninger, primo.....		1.274.364
Opskrivninger 31. december 2020		<u>1.274.364</u>
Af-/nedskrivninger, primo		-491.897
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger		-29.375
		<u>-521.272</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2020		-521.272
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u><u>2.969.375</u></u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.124.229	1.071.542	53.000	790.000
	<u>1.124.229</u>	<u>1.071.542</u>	<u>53.000</u>	<u>790.000</u>

6 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.

7 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 2020 på t.kr. 2.969.