



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

CVR-nummer: 10094925

ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023

(21. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ¹⁷/₁₅ 2024

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 2023

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 2023 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 6/5 2024

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 2023 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 615 2024

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 selskabets 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. 85, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 2.886, og en egenkapital på t.kr. 1.695.

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 2024

Der forventes en positiv indtjening og konsolidering for regnskabsåret 2024.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KPK Ejendomme, Bornholm ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra bestemmelserne i regnskabsklasse C.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffessummer 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 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 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 2023

	2023	2022 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	166.468	131
1 Af- og nedskrivninger.....	-29.375	-29
DRIFTSRESULTAT	137.093	102
2 Andre finansielle omkostninger	-28.198	-24
RESULTAT FØR SKAT	108.895	78
3 Skat af årets resultat.....	-23.957	-18
ÅRETS RESULTAT	84.938	60
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Årets henlæggelse til øvrige reserver	-3.657	-4
Overført resultat.....	-161.405	64
DISPONERET I ALT	84.938	60

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
 AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
4 Ejendomme.....	2.881.250	2.910
Materielle anlægsaktiver.....	2.881.250	2.910
ANLÆGSAKTIVER.....	2.881.250	2.910
Likvide beholdninger	4.997	141
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	4.997	141
AKTIVER	2.886.247	3.051

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Reserve for opskrivninger	895.890	899
Overført resultat.....	423.941	585
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	0
EGENKAPITAL.....	1.694.831	1.609
Hensættelse til udskudt skat	240.986	243
HENSATTE FORPLIGTELSER	240.986	243
Prioritetsgæld.....	481.304	910
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	481.304	910
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	22.600	55
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.000	12
Gæld til tilknyttede virksomheder	368.496	118
Selskabsskat.....	26.030	24
Anden gæld.....	40.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	80
Kortfristede gældsforpligtelser	469.126	289
GÆLDSFORPLIGTELSER	950.430	1.199
PASSIVER	2.886.247	3.051

6 Eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125
Reserve for opskrivninger primo.....	899.547	903
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger.....	-3.657	-4
Reserve for opskrivninger ultimo	895.890	899
Overført resultat, primo.....	585.346	521
Årets resultat.....	88.595	64
Foreslået udbytte	-250.000	0
Overført resultat ultimo.....	423.941	585
Foreslået udbytte	250.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	250.000	0
EGENKAPITAL.....	1.694.831	1.609

NOTER

	2023	2022 kr. 1000
1 Af- og nedskrivninger		
Bygninger	29.375	29
	<u>29.375</u>	<u>29</u>
2 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter.....	0	1
Gebyrer mv.....	1.955	0
Prioritetsrenter	26.243	23
	<u>28.198</u>	<u>24</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	26.030	24
Regulering af udskudt skat	-2.073	-6
	<u>23.957</u>	<u>18</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 2023		2.216.283
Opskrivninger, primo		1.274.364
		<u>1.274.364</u>
Opskrivninger 31. december 2023		1.274.364
Af-/nedskrivninger, primo		-580.022
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		-29.375
		<u>-609.397</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023		-609.397
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		<u>2.881.250</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	965.313	503.904	22.600	384.000
	<u>965.313</u>	<u>503.904</u>	<u>22.600</u>	<u>384.000</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 på t.kr. 504 i grunde og bygninger, med en bogført værdi pr. 31. december 2023 på t.kr. 1.563.