

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2016 - 30. september 2017**

**K.P. Ejendomme A/S
Centervej 9
4600 Køge
CVR-nr. 10 13 71 52**

Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 19 / 2 2018

Dirigent:


Claus Høxbro

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
 Årsregnskab for 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Noter	16 - 20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016/2017 for K.P. Ejendomme A/S.

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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 11. januar 2018

Direktion:

Lars Kenneth Petersen

Bestyrelse:

Knud Jørgen Pedersen

John Kenneth Petersen

Lars Kenneth Petersen

David Kenneth Brøholm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K.P. Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.P. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision 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 revisionen 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.

København, den 11. januar 2018

THORVALD REIN

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 79 35 53 13



Jan Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9567

Selskabsoplysninger

Selskabet: K.P. Ejendomme A/S
Centervej 9
4600 Køge

Telefon: 43 55 07 55
Telefax: 43 55 07 56
CVR-nr.: 10 13 71 52
Stiftet: 1. april 2003
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion: Lars Kenneth Petersen

Bestyrelse: Knud Jørgen Pedersen
John Kenneth Petersen
Lars Kenneth Petersen
David Kenneth Brokholm

Revision: THORVALD REIN A/S
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Øster Allé 56, 1. Sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Selskabets resultatopgørelse for 2016/2017 udviser et overskud på kr. 1.249.152 og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 8.716.620.

Forventninger til 2017/2018

Ledelsen forventer et positivt resultat for året 2017/2018.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.P. Ejendomme A/S for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B – virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste/Bruttotab består af nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af årets huslejeindtægter fra ejendom, som indregnes ekskl. moms og med fradrag for eventuelle rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning for koncernens tilknyttede virksomheder. OHH Danmark A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidraget mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattepligtigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Administrationsselskabet afregner skat med tilknyttede virksomheder. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen under "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg, andre anlæg samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 - 40 år	20 - 35%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen (fortsat)

Skyldig skat 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 gældsmetode 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Note		2015/2016 i 1.000 kr.
	BRUTTORESULTAT	2.186.210
1	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-291.100</u>
	DRIFTSRESULTAT	1.895.110
	Andre finansielle indtægter	16.078
2	Andre finansielle omkostninger	<u>-309.718</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.601.470
3	Skat af årets resultat	<u>-352.318</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.249.152</u></u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapital	0
	Overført resultat	<u>1.249.152</u>
	DISPONERET I ALT	<u><u>1.249.152</u></u>

Balance pr. 30. september 2017
AKTIVER

Note		2015/2016 i 1.000 kr.
	ANLÆGSAKTIVER	
4	Materielle anlægsaktiver:	
	Grunde og bygninger	15.571.432 15.863
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u> 0</u> <u> 0</u>
		<u>15.571.432</u> <u>15.863</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.571.432</u> <u>15.863</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
	Tilgodehavender:	
	Periodeafgrænsningsposter	<u> 35.375</u> <u> 37</u>
		<u> 35.375</u> <u> 37</u>
	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	<u> 742.604</u> <u> 1.532</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u> 777.979</u> <u> 1.569</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>16.349.411</u></u> <u><u>17.432</u></u>

Balance pr. 30. september 2017
PASSIVER

Note		2015/2016 i 1.000 kr.
5	EGENKAPITAL	
	Selskabskapital	1.000.000
	Overført resultat	7.716.620
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>8.716.620</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSE	
	Udskudt skat	<u>265.686</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>265.686</u>
6	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
	Realkreditinstitutter	<u>3.075.341</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.075.341</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
6	Kortfristet del af langfristet gæld	484.030
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.318.314
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	312.730
	Anden gæld	<u>176.690</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.291.764</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>16.349.411</u></u>
7	Medarbejderforhold	
8	Eventualforpligtelser	
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
10	Nærtstående parter	

Noter

		2015/2016 i 1.000 kr.
1	AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
	Grunde og bygninger	474
		291.100
		<u>291.100</u>
2	ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER	
	Renter til tilknyttede virksomheder	132
	Øvrige renteomkostninger	385
		180.818
		<u>309.718</u>
3	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	248
	Regulering af udskudt skat	-5
		39.588
		<u>352.318</u>

Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Anskaffelsessum pr. 1. oktober 2016	21.933.940	321.535
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 30. september 2017	<u>21.933.940</u>	<u>321.535</u>
Opskrivninger pr. 1. oktober 2016	0	0
Opskrivninger i år	0	0
Opskrivninger tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 30. september 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1. oktober 2016	6.071.408	321.535
Årets af- og nedskrivninger	291.100	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger pr. 30. september 2017	<u>6.362.508</u>	<u>321.535</u>
Bogført værdi pr. 30. september 2017	<u><u>15.571.432</u></u>	<u><u>0</u></u>
Offentlig ejendomsvurdering 2017	<u><u>12.700.000</u></u>	

Noter

5 EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital, primo	1.000.000	6.467.468	0	7.467.468
Årets resultat	0	1.249.152	0	1.249.152
Udbytte	0	0	0	0
Egenkapital, ultimo	1.000.000	7.716.620	0	8.716.620

Der har været ændringer i selskabskapitalen i regnskabsåret 2011/2012 med nominelt 500.000.

Selskabskapitalen er fordelt således:

1.000 aktier á kr. 1.000	1.000.000
	1.000.000

Noter

6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Pr. 30.09.2017 gæld i alt	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år	2015/2016 i 1.000 kr.
Realkreditinstitutter	<u>3.559.371</u>	<u>484.030</u>	<u>1.018.676</u>	<u>5.408</u>
	<u>3.559.371</u>	<u>484.030</u>	<u>1.018.676</u>	<u>5.408</u>

Noter

7 MEDARBEJDERFORHOLD

Det gennemsnitlige antal beskæftigede medarbejdere i regnskabsåret er 0, og der har ikke været udbetalt lønninger, pensioner eller andre udgifter til social sikring.

8 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med OHH Danmark A/S som administrationsselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

9 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.559 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 15.571 t.kr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.000 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

10 NÆRTSTÅENDE PARTER

K.P. Ejendomme A/S nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Moderselskabet OHH Danmark A/S

Ejerforhold:

Ifølge selskabets ejerbogsfortegnelse er følgende kapitalejere noteret med bestemmende indflydelse:

OHH Danmark A/S

Centervej 9

4600 Køge