

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2015 - 30. september 2016**

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

Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 28 / 2 2017

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|---------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 - 10 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 - 13 |
| Noter | 14 - 18 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015/2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 11. januar 2017

Direktion:

Lars Kenneth Petersen

Bestyrelse:

Knud Jørgen Pedersen

John Kenneth Petersen

Lars Kenneth Petersen

David Kenneth Brokholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K.P. Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.P. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. januar 2017

THORVALD REIN A/S

CVR-nr. 79 35 53 13

Jan Nielsen
Statsautoriseret revisor

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

Hovedaktiviteter

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 2015/2016 udviser et overskud på kr. 854.130 og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 7.467.468.

Forventninger til 2016/2017

Ledelsen forventer et positivt resultat for året 2016/2017.

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 2015/2016 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 administrationselskab 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 disse 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.

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 salgsomkostninger 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 nominel 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser og afledte instrumenter

Selskabet anvender realkreditlån og lån fra kreditinstitutter med lang løbetid til finansiering af ejendomme. Lånene optages med enten fast eller variabel rente. Ved lån med variabel rente afdækkes renterisikoen ved anvendelse af renteswaps for en længere periode. Som følge af at renteswaps er udtryk for sikring af pengestrømme mod ændringer i beløbsstørrelsen på fremtidige transaktioner, er den løbende værdiregulering midlertidig posteret på egenkapitalen indtil realisationen. Sikringen er sket mod rentestigning på et variabelt forrentet lån.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2015 - 30. september 2016

| Note | | 2014/2015 i 1.000 kr. |
|------|---|--------------------------|
| | BRUTTORESULTAT | 2.087.944 |
| | | 2.120 |
| 1 | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | <u>-474.284</u> |
| | | <u>-474</u> |
| | DRIFTSRESULTAT | 1.613.660 |
| | | 1.646 |
| | Andre finansielle indtægter | 485 |
| | | 914 |
| 2 | Andre finansielle omkostninger | <u>-516.641</u> |
| | | <u>-445</u> |
| | ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | 1.097.504 |
| | | 2.115 |
| 3 | Skat af årets resultat | <u>-243.374</u> |
| | | <u>-496</u> |
| | ÅRETS RESULTAT | <u>854.130</u> |
| | | <u>1.619</u> |
| | FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | |
| | Foreslået udbytte indregnet under egenkapital | 0 |
| | | 0 |
| | Overført resultat | <u>854.130</u> |
| | | <u>1.619</u> |
| | DISPONERET I ALT | <u>854.130</u> |
| | | <u>1.619</u> |

Balance pr. 30. september 2016

AKTIVER

| Note | | 2014/2015 i 1.000 kr. |
|------|---|---------------------------------------|
| | ANLÆGSAKTIVER | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver: | |
| | Grunde og bygninger | 15.862.532 16.337 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | <u> 0</u> <u> 0</u> |
| | | <u>15.862.532</u> <u>16.337</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>15.862.532</u> <u>16.337</u> |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER | |
| | Tilgodehavender: | |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u> 36.819</u> <u> 34</u> |
| | | <u> 36.819</u> <u> 34</u> |
| | Likvide beholdninger: | |
| | Likvide midler | <u> 1.532.320</u> <u> 307</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u> 1.569.139</u> <u> 341</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u> 17.431.671</u> <u> 16.678</u> |

Balance pr. 30. september 2016
PASSIVER

| Note | | 2014/2015 i 1.000 kr. |
|-----------|--|--------------------------|
| 5 | EGENKAPITAL | |
| | Selskabskapital | 1.000.000 |
| | Overført resultat | 6.467.468 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | <u>0</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>7.467.468</u> |
| | HENSATTE FORPLIGTELSER | |
| | Udskudt skat | <u>226.098</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>226.098</u> |
| 6 | LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | |
| | Realkreditinstitutter | <u>4.779.234</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.779.234</u> |
| | KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | |
| 6 | Kortfristet del af langfristet gæld | 629.363 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.932.708 |
| | Skyldigt sambeskatningsbidrag | 256.706 |
| | Anden gæld | <u>140.094</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.958.871</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u><u>17.431.671</u></u> |
| 7 | Medarbejderforhold | |
| 8 | Eventualforpligtelser | |
| 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |
| 10 | Nærtstående parter | |

Noter

| | | | 2014/2015 i 1.000 kr. |
|---|--|----------------|--------------------------|
| 1 | AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | | |
| | Grunde og bygninger | 474.284 | 474 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | <u>474.284</u> | <u>474</u> |
| 2 | ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER | | |
| | Renter til tilknyttede virksomheder | 131.717 | 156 |
| | Øvrige renteomkostninger | <u>384.924</u> | <u>289</u> |
| | | <u>516.641</u> | <u>445</u> |
| 3 | SKAT AF ÅRETS RESULTAT | | |
| | Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 247.786 | 516 |
| | Regulering af udskudt skat | <u>-4.412</u> | <u>-20</u> |
| | | <u>243.374</u> | <u>496</u> |

Noter

| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|--------------------------|---|
| 4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | | |
| Anskaffelsessum pr. 1. oktober 2015 | 21.933.940 | 321.535 |
| Tilgang i året | 0 | 0 |
| Afgang i året | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Anskaffelsessum pr. 30. september 2016 | <u>21.933.940</u> | <u>321.535</u> |
| | | |
| Opskrivninger pr. 1. oktober 2015 | 0 | 0 |
| Opskrivninger i år | 0 | 0 |
| Opskrivninger tidligere år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Opskrivninger pr. 30. september 2016 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger pr. 1. oktober 2015 | 5.597.124 | 321.535 |
| Årets af- og nedskrivninger | 474.284 | 0 |
| Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger pr. 30. september 2016 | <u>6.071.408</u> | <u>321.535</u> |
| | | |
| Bogført værdi pr. 30. september 2016 | <u><u>15.862.532</u></u> | <u><u>0</u></u> |
| | | |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. 2015 | <u><u>12.700.000</u></u> | |

Noter

| 5 | EGENKAPITAL | Pr. 01.10.2015 | Udbytte | Regulering renteswap | Forslag til årets resultat- fordeling | Pr. 30.09.2016 |
|---|--|-------------------|----------|-------------------------|--|-------------------|
| | Selskabskapital | 1.000.000 | 0 | 0 | 0 | 1.000.000 |
| | Overført resultat | 5.613.338 | 0 | 0 | 854.130 | 6.467.468 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | <u>6.613.338</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>854.130</u> | <u>7.467.468</u> |

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 | <u>1.000.000</u> |
| | <u>1.000.000</u> |

Noter

6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

| | Pr. 30.09.2016 gæld i alt | Afdrag indenfor 1 år | Restgæld efter 5 år | 2014/2015 i 1.000 kr. |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
| Realkreditinstitutter | <u>5.408.597</u> | <u>629.363</u> | <u>2.071.043</u> | <u>5.856</u> |
| | <u>5.408.597</u> | <u>629.363</u> | <u>2.071.043</u> | <u>5.856</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, 5.409 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 15.863 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