



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K.P. EJENDOMME, ODENSE APS**  
**JENS BENZONS GADE 46, 1., 5000 ODENSE C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. november 2016

---

Knud Bay Petersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K.P. Ejendomme, Odense ApS Jens Benzons Gade 46, 1. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 11 78 52 04 Stiftet: 21. december 1987 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Direktion</b>	Knud Bay Petersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Flakhaven 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for K.P. Ejendomme, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. november 2016

Direktion

---

Knud Bay Petersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i K.P. Ejendomme, Odense ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for K.P. Ejendomme, Odense ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Odense, den 22. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Svensson  
statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev på niveau med forventningerne.

Selskabet har realiseret et resultat før skat på 99 tkr., hvilket er 48 tkr. mindre end sidste år.

Ledelsen forventer ligeledes en positiv indtjening for det kommende år.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.P. Ejendomme, Odense ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen på baggrund af indgåede lejekontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på udlejning mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Finansielle anlægsaktiver**

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>239.290</b>	<b>275</b>
Personaleomkostninger.....	1	-50.000	-50
Afskrivninger.....		-38.887	-49
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>150.403</b>	<b>176</b>
Indtægter af værdipapirer.....		-32.166	-14
Finansielle indtægter.....		7.235	7
Finansielle omkostninger.....		-26.671	-22
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>98.801</b>	<b>147</b>
Skat af årets resultat.....	2	-30.742	-30
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>68.059</b>	<b>117</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....		101.200	100
Anvendt af tidligere års overskud.....		-33.141	17
<b>I ALT</b> .....		<b>68.059</b>	<b>117</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investeringsejendomme.....		4.713.666	4.753
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.713.666</b>	<b>4.753</b>
Andre værdipapirer.....		137.255	149
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>137.255</b>	<b>149</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.850.921</b>	<b>4.902</b>
Udskudt skatteaktiv.....		31.997	23
Andre tilgodehavender.....		2.293	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	7
Periodeafgrænsningsposter.....		4.296	4
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>38.586</b>	<b>34</b>
Andre værdipapirer.....		239.565	285
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>239.565</b>	<b>285</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>332.959</b>	<b>246</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>611.110</b>	<b>565</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.462.031</b>	<b>5.467</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200
Overført overskud.....		3.358.940	3.392
Foreslag til udbytte.....		101.200	100
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>3.660.140</b>	<b>3.692</b>
Obligationslån.....		1.685.000	1.685
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.685.000</b>	<b>1.685</b>
Selskabsskat.....		26.391	0
Anden gæld.....		90.500	90
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>116.891</b>	<b>90</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.801.891</b>	<b>1.775</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.462.031</b>	<b>5.467</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	50.000	50	
	<b>50.000</b>	<b>50</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	30.250	13	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	9.025	0	
Regulering af udskudt skat.....	-8.533	17	
	<b>30.742</b>	<b>30</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2015.....		4.830.326	
Kostpris 30. juni 2016.....		<b>4.830.326</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....		77.773	
Årets afskrivninger .....		38.887	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....		<b>116.660</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		<b>4.713.666</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. juli 2015.....		149.052	
Afgang.....		-11.797	
Kostpris 30. juni 2016.....		<b>137.255</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		<b>137.255</b>	

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>5</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. juli 2015.....	200.000	3.392.081	99.800	3.691.881	
Betalt udbytte.....			-99.800	-99.800	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-33.141	101.200	68.059	
<b>Egenkapital 30. juni 2016.....</b>	<b>200.000</b>	<b>3.358.940</b>	<b>101.200</b>	<b>3.660.140</b>	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Obligationslån.....	1.685.000	1.685.000	0	1.685.000	
	<b>1.685.000</b>	<b>1.685.000</b>	<b>0</b>	<b>1.685.000</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
Selskabet har udskudt skatteaktiv på 38 tkr. vedrørende fremførselsberettiget tab på aktier samt udskudt skatteaktiv på 61 tkr. vedrørende fremførselsberettiget tab ved salg af ejendom, som ikke er indregnet i balancen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.685 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 4.714 tkr.					