



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**  
**1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. november 2018

---

Knud Bay Petersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K.P. EJENDOMME ODENSE ApS Jens Benzons Gade 46 1. 5000 Odense C
	E-mail: kj@knud-jytte.dk
	CVR-nr.: 11 78 52 04
	Stiftet: 21. december 1987
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Direktion</b>	Knud Bay Petersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Albani Torv 2 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 6. november 2018

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 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisorers 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 6. november 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Svensson  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34505

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

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

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>277.040</b>	<b>225.437</b>
Personaleomkostninger.....	1	0	-50.000
Afskrivninger.....		-47.075	-38.887
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>229.965</b>	<b>136.550</b>
Finansielle indtægter.....		52.683	112.202
Finansielle omkostninger.....		-117.874	-27.883
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>164.774</b>	<b>220.869</b>
Skat af årets resultat.....	2	-33.064	-32.260
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>131.710</b>	<b>188.609</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....		105.800	103.400
Overført resultat.....		25.910	85.209
<b>I ALT</b> .....		<b>131.710</b>	<b>188.609</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		4.635.892	4.674.779
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.635.892</b>	<b>4.674.779</b>
Tilgodehavende udlån.....		111.824	124.855
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>111.824</b>	<b>124.855</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.747.716</b>	<b>4.799.634</b>
Udskudte skatteaktiver.....		49.183	40.539
Periodeafgrænsningsposter.....		3.953	4.358
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>53.136</b>	<b>44.897</b>
Andre værdipapirer.....		408.956	408.192
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>408.956</b>	<b>408.192</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>381.508</b>	<b>309.200</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>843.600</b>	<b>762.289</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.591.316</b>	<b>5.561.923</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		3.470.059	3.444.149
Foreslag til udbytte.....		105.800	103.400
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>3.775.859</b>	<b>3.747.549</b>
Obligationslån.....		1.685.000	1.685.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.685.000</b>	<b>1.685.000</b>
Selskabsskat.....		32.637	33.514
Anden gæld.....		93.062	95.860
Periodeafgrænsningsposter.....		4.758	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>130.457</b>	<b>129.374</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.815.457</b>	<b>1.814.374</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.591.316</b>	<b>5.561.923</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)				
Løn og gager.....	0	50.000		
	<b>0</b>	<b>50.000</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	44.880	39.490		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-3.172	1.312		
Regulering af udskudt skat.....	-8.644	-8.542		
	<b>33.064</b>	<b>32.260</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. juli 2017.....		4.830.326		
<b>Kostpris 30. juni 2018.....</b>		<b>4.830.326</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017.....		155.547		
Årets afskrivninger .....		38.887		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018.....		<b>194.434</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....</b>		<b>4.635.892</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Tilgodehavende udlån		
Kostpris 1. juli 2017.....		124.855		
Afgang.....		-13.031		
<b>Kostpris 30. juni 2018.....</b>		<b>111.824</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....</b>		<b>111.824</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	200.000	3.444.149	103.400	3.747.549
Betalt udbytte.....			-103.400	-103.400
Forslag til årets resultatdisponering.....		25.910	105.800	131.710
<b>Egenkapital 30. juni 2018.....</b>	<b>200.000</b>	<b>3.470.059</b>	<b>105.800</b>	<b>3.775.859</b>

**NOTER**

					<b>Note</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/7 2017	30/6 2018	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	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>
<b>Eventualaktiver</b>					
Ingen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutioner, 1.685 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 4.636 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.P. EJENDOMME ODENSE ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen på baggrund af indgåede lejekontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive 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 samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	60 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende udlån, som indregnes og måles til kostpris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.