



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 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. oktober 2017

Knud Bay Petersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Knud Bay Petersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Danske Bank Flakhaven 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 26. oktober 2017

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 2016 - 30. juni 2017 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 revisorer's 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 26. oktober 2017

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev på niveau med forventningerne.

Selskabet har realiseret et resultat før skat på 221 tkr., hvilket er 122 tkr. større end sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og forventer ligledes en positiv indtjening for det kommende år.

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		225.437	239.290
Personaleomkostninger.....	1	-50.000	-50.000
Afskrivninger.....		-38.887	-38.887
DRIFTSRESULTAT		136.550	150.403
Indtægter af værdipapirer.....		105.570	-32.166
Finansielle indtægter.....		6.632	7.235
Finansielle omkostninger.....		-27.883	-26.671
RESULTAT FØR SKAT		220.869	98.801
Skat af årets resultat.....	2	-32.260	-30.742
ÅRETS RESULTAT		188.609	68.059
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte for regnskabsåret.....		103.400	101.200
Overført resultat.....		85.209	-33.141
I ALT		188.609	68.059

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		4.674.779	4.713.666
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.674.779	4.713.666
Andre værdipapirer.....		124.855	137.255
Finansielle anlægsaktiver.....	4	124.855	137.255
ANLÆGSAKTIVER.....		4.799.634	4.850.921
Udskudte skatteaktiver.....		40.539	31.997
Andre tilgodehavender.....		0	2.293
Periodeafgrænsningsposter.....		4.358	4.296
Tilgodehavender.....		44.897	38.586
Andre værdipapirer.....		408.192	239.565
Værdipapirer.....		408.192	239.565
Likvider.....		309.200	332.959
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		762.289	611.110
AKTIVER.....		5.561.923	5.462.031
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		3.444.149	3.358.940
Foreslag til udbytte.....		103.400	101.200
EGENKAPITAL.....	5	3.747.549	3.660.140
Obligationslån.....		1.685.000	1.685.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.685.000	1.685.000
Selskabsskat.....		33.514	26.391
Anden gæld.....		95.860	90.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		129.374	116.891
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.814.374	1.801.891
PASSIVER.....		5.561.923	5.462.031
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)				
Løn og gager.....	50.000	50.000		
	50.000	50.000		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	39.490	30.250		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	1.312	9.025		
Regulering af udskudt skat.....	-8.542	-8.533		
	32.260	30.742		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. juli 2016.....		4.830.326		
Kostpris 30. juni 2017.....		4.830.326		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016.....		116.660		
Årets afskrivninger		38.887		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017.....		155.547		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		4.674.779		
Finansielle anlægsaktiver			4	
		Andre værdipapirer		
Kostpris 1. juli 2016.....		137.255		
Afgang.....		-12.400		
Kostpris 30. juni 2017.....		124.855		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		124.855		
Egenkapital			5	
	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	200.000	3.358.940	101.200	3.660.140
Betalt udbytte.....			-101.200	-101.200
Forslag til årets resultatdisponering.....		85.209	103.400	188.609
Egenkapital 30. juni 2017.....	200.000	3.444.149	103.400	3.747.549

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Obligationslån.....	1.685.000	1.685.000	0	1.685.000	
	1.685.000	1.685.000	0	1.685.000	
Eventualposter mv.					7
Eventualaktiver					
Selskabet har udskudt skatteaktiv på 21 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.					
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutioner, 1.685 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.675 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.P. Ejendomme, Odense ApS for 2016/17 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 distribution, salg, reklame, administration lokaler, tab på udlejning 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.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30 %

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

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

Tilgodehavender

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

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.

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 acontoskatte.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der ofr kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.