



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 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. december 2022.

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 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Knud Bay Petersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Danske Bank Albani Torv 2 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 16. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 16. december 2022

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.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Der er i årets løb frasolgt 1 af de i alt 2 ejendomme, hvormed omsætningen forventes at være en del lavere i næste regnskabsår.

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	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
BRUTTOTAB.....	1	-291.787	1.365
Afskrivninger.....		-19.329	-32
DRIFTSRESULTAT		-311.116	1.333
Finansielle indtægter.....		122.804	449
Finansielle omkostninger.....		-586.975	-17
RESULTAT FØR SKAT.....		-775.287	1.765
Skat af årets resultat.....	2	24.955	-264
ÅRETS RESULTAT		-750.332	1.501
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte for regnskabsåret.....		420.000	113
Overført resultat.....		-1.170.332	1.388
I ALT.....		-750.332	1.501

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		2.212.476	5.002
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.212.476	5.002
Tilgodehavende udlån.....		52.714	69
Finansielle anlægsaktiver.....	4	52.714	69
ANLÆGSAKTIVER.....		2.265.190	5.071
Tilgodehavende hos ledelsen og ejere.....	5	456.879	0
Udskudte skatteaktiver.....		79.788	0
Andre tilgodehavender.....		0	8
Tilgodehavende selskabsskat.....		14.456	0
Tilgodehavender.....		551.123	8
Andre værdipapirer.....	6	3.322.243	2.116
Værdipapirer.....		3.322.243	2.116
Likvider.....		2.041.313	2.278
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.914.679	4.402
AKTIVER.....		8.179.869	9.473

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Anpartskapital.....		200.000	200
Reserve for opskrivning.....		0	928
Overført overskud.....		6.675.360	6.656
Foreslag til udbytte.....		420.000	113
EGENKAPITAL.....		7.295.360	7.897
Hensættelse til udskudt skat.....		0	211
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	211
Gæld til kreditinstitutter.....		788.000	1.063
Huslejedeposita og forudbetalt husleje.....		38.000	20
Selskabsskat.....		0	244
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	826.000	1.327
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		26.000	26
Selskabsskat.....		256	0
Anden gæld.....		27.495	7
Periodeafgrænsningsposter.....		4.758	5
Kortfristede gældsforpligtelser.....		58.509	38
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		884.509	1.365
PASSIVER.....		8.179.869	9.473
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	Foreslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	200.000	928.200	6.655.692	113.000	7.896.892
Forslag til resultatdisponering.....			-1.170.332	420.000	-750.332
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-113.000	-113.000
Andre lovpligtige bindinger					
Årets opskrivninger.....		-1.190.000	1.190.000		0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		261.800			261.800
Egenkapital 30. juni 2022.....	200.000	0	6.675.360	420.000	7.295.360

NOTER

			Note
Særlige poster			1
I bruttofortjenesten er indeholdt avance ved salg af udlejningsejendom med 29 tkr.			
	2021/22 kr.	2020/21 tkr.	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.261	257	
Regulering af udskudt skat.....	-29.216	7	
	-24.955	264	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2021.....		4.022.306	
Afgang.....		-1.635.871	
Kostpris 30. juni 2022.....		2.386.435	
Opskrivninger 1. juli 2021.....		1.190.000	
Opskrivninger solgte aktiver.....		-1.190.000	
Opskrivninger 30. juni 2022.....		0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....		209.877	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-55.247	
Årets afskrivninger		19.329	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....		173.959	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		2.212.476	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		2.212.476	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Tilgodehavende udlån	
Kostpris 1. juli 2021.....		68.611	
Afgang.....		-15.897	
Kostpris 30. juni 2022.....		52.714	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		52.714	
Tilgodehavende hos ledelsen og ejere			5
Der er pr. 1. august 2022 opstået et tilgodehavende hos ledelsen på 420.000 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 9,65 % i 2021 og 9,55% i 2022.			

NOTER
Note
Andre værdipapirer
6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Aktier
Dagsværdi 30. juni 2022.....	3.322.243
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-581.189

Langfristede gældsforpligtelser
7

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter.....	788.000	0	657.048	1.063.000
Huslejedeposita og forudbetalt husleje.....	38.000	0	38.000	20.000
Selskabsskat.....	0	0	0	244.046
	826.000	0	695.048	1.327.046

**Eventualposter mv.
Ingen.**
8
**Eventualforpligtelser
Ingen.**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutioner, 788 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 2.212 tkr.

	2021/22	2020/21
--	---------	---------

Medarbejderforhold
10

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1	1
---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.P. Ejendomme Odense ApS for 2021/22 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 grundlag af indgåede lejekontrakter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

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

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.

Værdipapirer

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 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 i 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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