

KP II BØRKOP ApS

Hammerensgade 6, st. th.
1267 København K

CVR-nr. 29 20 21 68

Årsrapport 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

16. januar 2018



dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Beretning	6
Årsregnskab 1. oktober – 30. september	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KP II BØRKOP ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. januar 2018

Direktion:



Jens Bisgaard-
Frantzen
Direktør



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KP II BØRKOP ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KP II BØRKOP ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover

- identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

— tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 2. januar 2018

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Niels Vendelbo
statsaut. revisor
MNE-nr. 34532

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i byggeri, udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 6.275 tkr., hvilket ledelsen betegner som tilfredsstillende.

Årets dagsværdiregulering på 5.647 tkr. skyldes salg af virksomheden og dermed ejendommene mellem uafhængige parter.

Ledelsen har udarbejdet budgetter for koncernen for det kommende regnskabsår, der viser, at selskaberne samlet set kan holde sig inden for de nuværende kreditrammer. Som følge heraf vurderer ledelsen, at kapitalberedskabet for koncernen som helhed er til stede.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetterede pengestrømme samt en fastsat diskonteringsfaktor.

Diskonteringsfaktoren er fast, så den vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af diskonteringsfaktoren.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt begivenheder, der påvirker årsrapporten væsentligt.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Resultatopgørelse

	Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste		3.335.987	5.827.288
Dagværdiregulering af investeringsejendomme		5.646.520	609.000
Resultat af primær drift		8.982.507	6.436.288
Finansielle indtægter	2	239.004	188.752
Finansielle omkostninger		-1.201.548	-1.218.647
Resultat før skat		8.019.963	5.406.393
Skat af årets resultat	3	-1.744.561	-1.189.407
Årets resultat		6.275.402	4.216.986
Forslag til resultatdisponering			
		2016/17	2015/16
Overført overskud		6.275.402	4.216.986
		6.275.402	4.216.986

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

	Note	2016/17	2015/16
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		<u>131.367.520</u>	<u>134.221.000</u>
		<u>131.367.520</u>	<u>134.221.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>131.367.520</u>	<u>134.221.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	25.492
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.573.768
Andre tilgodehavender		0	1.133
Periodeafgrænsningsposter		<u>184.332</u>	<u>202.674</u>
		<u>184.332</u>	<u>3.803.067</u>
Likvide beholdninger		<u>90.217</u>	<u>287.036</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>274.549</u>	<u>4.090.103</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>131.642.069</u></u>	<u><u>138.311.103</u></u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

	Note	2016/17	2015/16
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Virksomhedskapital		225.000	225.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	3.573.768
Overført resultat		15.455.603	22.636.201
Egenkapital i alt		<u>15.680.603</u>	<u>26.434.969</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		9.229.928	8.012.767
Andre hensatte forpligtelser		2.883.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>12.112.928</u>	<u>8.012.767</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	99.239.654	99.384.704
Deposita		1.911.634	1.938.688
		<u>101.151.288</u>	<u>101.323.392</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	777.316	790.553
Modtagne forudbetalinger fra kunder		629.289	646.229
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.189	40.605
Gæld til tilknyttede virksomheder		925.000	0
Selskabsskat		326.456	1.062.588
		<u>2.697.250</u>	<u>2.539.975</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>103.848.538</u>	<u>103.863.367</u>
PASSIVER I ALT		<u>131.642.069</u>	<u>138.311.103</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KP II BØRKOP ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens §32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst. Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme med henblik på opnåelse af lejeindtægter, værdiforøgelse eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og hertil direkte knyttede omkostninger. Den regnskabsmæssige værdi omfatter også omkostninger til forbedringer, hvis indregningskriterierne er opfyldt.

Efterfølgende indregnes investeringsejendomme til dagsværdi. Gevinster eller tab som følge af ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det år, de opstår.

Dagsværdien af den færdige investeringsejendom opgøres ved hjælp af en tilbagediskonteret pengestrøm (DCF). I henhold til DCF-metoden vurderes en ejendoms dagsværdi ved hjælp af eksplicite forudsætninger vedrørende risici og afkast over aktivets brugstid, herunder exit-værdi eller terminalværdi. Dette omfatter fremskrivning af en række pengestrømme, som foretages ved hjælp af en passende markedsbaseret diskonteringsrate med henblik på at opgøre nutidsværdien af indtægtsstrømmen.

Pengestrømmenes varighed og det specifikke tidspunkt for indgående og udgående strømme afgøres af begivenheder som huslejerreguleringer, lejeforlængelser, genudlejning, fornyelse eller reovering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelse. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

2 Finansielle indtægter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	214.981	180.400
Valutakursgevinster	22.020	5.327
Øvrige renteindtægter	<u>2.003</u>	<u>3.025</u>
	<u>239.004</u>	<u>188.752</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-527.400	-1.062.588
Årets udskudte skat	<u>-1.217.161</u>	<u>-126.819</u>
	<u>-1.744.561</u>	<u>-1.189.407</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2016	104.571.920
Afgang	<u>-8.500.000</u>
Kostpris 30. september 2017	96.071.920
Opskrivninger 1. oktober 2016	29.649.080
Opskrivninger	<u>5.646.520</u>
Opskrivninger 30. september 2017	<u>35.295.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>131.367.520</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

Ejendommen beliggende i Brandtlund Mark, Børkop, bruges primært til boligudlejning og udgør i alt 7.845 m².

Forudsætninger:

Følgende forudsætninger er lagt til grund for værdiansættelsen af ejendommen:

— Indledende forrentning på 5 %

Det gælder for alle investeringsejendomme, som måles til dagsværdi, at den aktuelle brug af ejendommen vurderes som den maksimale og bedste brug.

Følsomhedsanalyse:

En stigning i den indledende forrentning på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 6,3 mio. kr., og et fald i forrentningen på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 7,0 mio. kr. pr. balancedagen.

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	225.000	22.636.201	3.573.768	26.434.969
Udloddet udbytte	0	0	-3.573.768	-3.573.768
Ekstraordinært udloddet udbytte	0	-13.456.000	0	-13.456.000
Overført via resultatdisponering	0	6.275.402	0	6.275.402
Egenkapital 30. september 2017	225.000	15.455.603	0	15.680.603

6 Gældsforpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	777.316	98.897.504	83.399.696
	777.316	98.897.504	83.399.696

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgik indtil transaktionstidspunktet i en dansk sambeskatning med Michael Nissen Holding ApS som administrationsselskab, herefter med Kinnerton Properties II ApS. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 134.221 tkr.

Der er endvidere tinglyst et afgiftspantebrev nom. 2.674 tkr.