

KCP Ejendomme ApS

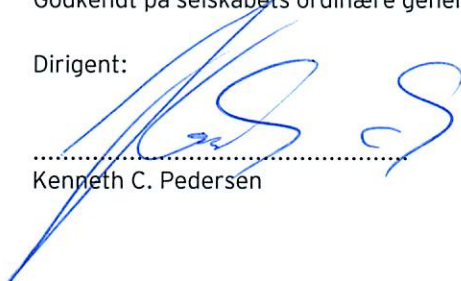
Kenneth C. Pedersen
Lyngby Hovedgade 11 B, 3. tv., 2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 30 07 62 73

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2017

Dirigent:



.....
Kenneth C. Pedersen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KCP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

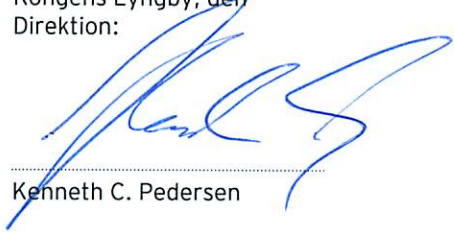
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den
Direktion:



Kenneth C. Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KCP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KCP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 20. december 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Schöne
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KCP Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Kenneth C. Pedersen Lyngby Hovedgade 11 B, 3. tv., 2800 Kongens Lyngby
CVR-nr.	30 07 62 73
Stiftet	1. december 2006
Hjemstedskommune	Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Kenneth C. Pedersen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 153.319 kr. mod et underskud på 317.336 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på 813.808 kr.

Der er i regnskabsåret 2016/17 foretaget en kapitaludvidelse med 5.000 kr. til kurs 10.000. Der er ikke afholdt omkostninger i forbindelse med kapitaludvidelsen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Bruttofortjeneste	427.754	353.502
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-75.891	-75.891
	Andre driftsomkostninger	0	-399.811
	Resultat før finansielle poster	<u>351.863</u>	<u>-122.200</u>
2	Finansielle omkostninger	-133.876	-149.321
	Resultat før skat	<u>217.987</u>	<u>-271.521</u>
3	Skat af årets resultat	-64.668	-45.815
	Årets resultat	<u><u>153.319</u></u>	<u><u>-317.336</u></u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>153.319</u>	<u>-317.336</u>
		<u><u>153.319</u></u>	<u><u>-317.336</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	7.175.786	7.251.677
		<u>7.175.786</u>	<u>7.251.677</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.175.786</u>	<u>7.251.677</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	5.025	5.036
		<u>5.025</u>	<u>5.036</u>
	Likvide beholdninger	57	2.322
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.082</u>	<u>7.358</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>7.180.868</u></u>	<u><u>7.259.035</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	130.000	125.000
	Overkurs ved emission	0	0
	Overført resultat	683.808	35.489
	Egenkapital i alt	813.808	160.489
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.890.084	5.179.070
	Anden gæld	0	24.385
		4.890.084	5.203.455
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	238.449	181.009
	Gæld til banker	59.251	36.213
	Gæld til tilknyttede virksomheder	350.816	822.887
	Skyldig selskabsskat	64.668	45.815
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	613.512	657.320
	Anden gæld	150.280	151.847
		1.476.976	1.895.091
	Gældsforpligtelser i alt	6.367.060	7.098.546
	PASSIVER I ALT	7.180.868	7.259.035

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Egenkapitaloppgørelse

kr.

Egenkapital 1. oktober 2015
Overført via resultatdisponering

Egenkapital 1. oktober 2016
Kapitalforhøjelse
Overført via resultatdisponering
Overført fra overkurs ved emission

Egenkapital 30. september 2017

Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
125.000	0	352.825	477.825
0	0	-317.336	-317.336
125.000	0	35.489	160.489
5.000	495.000	0	500.000
0	0	153.319	153.319
0	-495.000	495.000	0
130.000	0	683.808	813.808

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KCP Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af lejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

kr.	2016/17	2015/16
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5.839	8.038
Andre finansielle omkostninger	128.037	141.283
	133.876	149.321
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	64.668	45.815
	64.668	45.815
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2016		7.554.550
Kostpris 30. september 2017		7.554.550
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016		302.873
Årets afskrivninger		75.891
Af- og nedskrivninger 30. september 2017		378.764
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017		7.175.786

5 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Saldo primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	5.000	0	0	0	0
	130.000	125.000	125.000	125.000	125.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 3.984 senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld til Nordea er der afgivet pant i grunde og bygninger for i alt 900 t.kr. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 7.176 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld til Sydbank er der afgivet pant i grunde og bygninger for i alt 700 t.kr. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 2.881 t.kr.