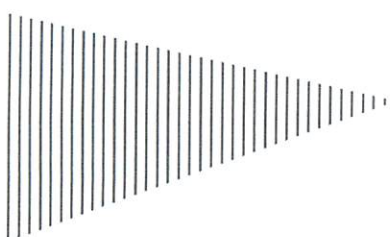


# KCP Ejendomme ApS

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

CVR-nr. 30 07 62 73



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. januar 2017

Som dirigent:

.....  
Kenneth C. Pedersen



Building a better  
working world



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for KCP Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 9. januar 2017  
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 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer 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 jeres 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, I 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 9. januar 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Schøne  
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 2015 - 30. september 2016
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.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Bruttofortjeneste	353.502	317.928
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-75.891	-75.891
	Andre driftsomkostninger	-399.811	0
	Resultat før finansielle poster	-122.200	242.037
2	Finansielle omkostninger	-149.321	-190.800
	Resultat før skat	-271.521	51.237
3	Skat af årets resultat	-45.815	-50.722
	Årets resultat	<u>-317.336</u>	<u>515</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-317.336</u>	<u>515</u>
		<u>-317.336</u>	<u>515</u>



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	7.251.677	7.327.568
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	967.475
		<u>7.251.677</u>	<u>8.295.043</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.251.677</u>	<u>8.295.043</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	5.036	11.497
		<u>5.036</u>	<u>11.497</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.322</u>	<u>3.020</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.358</u>	<u>14.517</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>7.259.035</u>	<u>8.309.560</u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	35.489	352.825
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>160.489</u>	<u>477.825</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.179.070	5.333.422
	Gæld til banker	0	652.703
	Skyldig selskabsskat	0	22.643
	Anden gæld	24.385	0
		<u>5.203.455</u>	<u>6.008.768</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	181.009	169.246
	Gæld til banker	36.213	108.142
	Gæld til tilknyttede virksomheder	822.887	792.812
	Skyldig selskabsskat	45.815	34.877
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	657.320	567.609
	Anden gæld	151.847	150.281
		<u>1.895.091</u>	<u>1.822.967</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>7.098.546</u>	<u>7.831.735</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>7.259.035</u>	<u>8.309.560</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Sikkerhedsstillelser





## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	352.310	477.310
Årets resultat	0	515	515
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	352.825	477.825
Årets resultat	0	-317.336	-317.336
Egenkapital 30. september 2016	<u>125.000</u>	<u>35.489</u>	<u>160.489</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KCP Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle aktiver

Materielle aktiver 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 låneoptagelse 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 2015 - 30. september 2016

### Noter

kr.	2015/16	2014/15	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.038	23.039	
Andre finansielle omkostninger	141.283	167.761	
	<u>149.321</u>	<u>190.800</u>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	45.815	30.009	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	20.713	
	<u>45.815</u>	<u>50.722</u>	
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	Grunde og bygninger	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. oktober 2015	7.554.550	967.475	8.522.025
Tilgang i årets løb	0	77.500	77.500
Afgang i årets løb	-1.044.975	0	-1.044.975
Overførsel fra andre poster	1.044.975	-1.044.975	0
Kostpris 30. september 2016	<u>7.554.550</u>	<u>0</u>	<u>7.554.550</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	226.982	0	226.982
Årets afskrivninger	75.891	0	75.891
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>302.873</u>	<u>0</u>	<u>302.873</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>7.251.677</u>	<u>0</u>	<u>7.251.677</u>

### 5 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 4.709 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 7.252 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 2.911 t.kr.