

KCP Ejendomme ApS

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

CVR-nr. 30 07 62 73

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2018

Dirigent:


.....
Kenneth C. Pedersen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	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 2017 - 30. september 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 19. december 2018

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 2017 - 30. september 2018 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 19. december 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Schöne
statsaut. revisor
mne18512

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 2017 - 30. september 2018
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 2017/18 udviser et overskud på 190.672 kr. mod et overskud på 153.319 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 1.004.480 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	453.574	427.754
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-75.891	-75.891
	Resultat før finansielle poster	377.683	351.863
2	Finansielle omkostninger	-111.826	-133.876
	Resultat før skat	265.857	217.987
3	Skat af årets resultat	-75.185	-64.668
	Årets resultat	<u>190.672</u>	<u>153.319</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>190.672</u>	<u>153.319</u>
		<u>190.672</u>	<u>153.319</u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	<u>7.099.895</u>	<u>7.175.786</u>
		<u>7.099.895</u>	<u>7.175.786</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.099.895</u>	<u>7.175.786</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	<u>5.182</u>	<u>5.025</u>
		<u>5.182</u>	<u>5.025</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.920</u>	<u>57</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.102</u>	<u>5.082</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>7.109.997</u></u>	<u><u>7.180.868</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	130.000	130.000
	Overført resultat	874.480	683.808
	Egenkapital i alt	<u>1.004.480</u>	<u>813.808</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.662.749	4.890.084
		<u>4.662.749</u>	<u>4.890.084</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	223.175	238.449
	Gæld til banker	27.457	59.251
	Gæld til tilknyttede virksomheder	366.804	350.816
	Skyldig selskabsskat	75.185	64.668
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	599.865	613.512
	Anden gæld	150.282	150.280
		<u>1.442.768</u>	<u>1.476.976</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.105.517</u>	<u>6.367.060</u>
	PASSIVER I ALT	<u>7.109.997</u>	<u>7.180.868</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	130.000	683.808	813.808
Overført via resultatdisponering	0	190.672	190.672
Overført fra overkurs ved emission	0	0	0
Egenkapital 30. september 2018	130.000	874.480	1.004.480

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KCP Ejendomme ApS for 2017/18 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.

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 koncernvirksomheder. 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 2017 - 30. september 2018

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 kontor-ejendomme 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 nettorealisationsevnen.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.570	5.839
Andre finansielle omkostninger	<u>108.256</u>	<u>128.037</u>
	<u>111.826</u>	<u>133.876</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>75.185</u>	<u>64.668</u>
	<u>75.185</u>	<u>64.668</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2017		<u>7.554.550</u>
Kostpris 30. september 2018		<u>7.554.550</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017		378.764
Årets afskrivninger		<u>75.891</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018		<u>454.655</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018		<u>7.099.895</u>

5 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Saldo primo	130.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>5.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 3.725 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 7.100 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 2.850 t.kr.