

**KPBP Ejendomsselskab ApS
Egøjevej 162
4600 Køge
CVR-nr. 32 14 43 81**

**Årsrapport for perioden
1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets generalforsamlingen
den 11/5 2017.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn:	KPBP Ejendomsselskab ApS Egøjevej 162 4600 Køge
CVR-nr.:	32 14 43 81
Direktion:	Kim Pedersen Bettina Pettersson
Revision:	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for KPBP Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet.

Revisionen fravælges for det kommende regnskabsår. Det er vores opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 8. maj 2017

Direktion:



Kim Pedersen



Bettina Pettersson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KPBP Ejendomsselskab ApS.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KPBP Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 selskabet 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 blandt andet 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.

Herfølge, den 8. maj 2017

ReviPartner
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 11 28 22



Karsten Christensen
registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsperioden været usædvanlige forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Indtjeningen har i regnskabsperioden været på niveau med forrig periode. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet væsentlige begivenheder.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for KPBP Ejendomsselskab ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt herudover at medtage fuldstændig egenkapitalforklaring.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendommen.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

Skat af årets resultat

KPBP Ejendomsselskab ApS indgår i en sambeskatning.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Selskaber, som udnytter et skattemæssigt underskud, betaler til administrationselskabet et beløb svarende til skatteværdien af det udnyttede underskud.

Underskudsselskabet godtgøres for det udnyttede underskud med skatteværdien.

Årets skat, består af skatteværdi af udnyttet underskud i sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede økonomiske brugstider:

Bygninger	100 år
Installationer	10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er optaget til amortiseret kostpris, der svarer til restgælden.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Bruttofortjeneste	154.284	182
1 Afskrivninger	<u>-21.140</u>	<u>-21</u>
Driftsresultat	133.144	161
Finansielle omkostninger	<u>-107.440</u>	<u>-110</u>
Ordinært resultat før skat	25.704	51
2 Skat af årets resultat	<u>-8.008</u>	<u>-15</u>
Årets resultat	<u>17.696</u>	<u>36</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>17.696</u>	<u>36</u>
Disponeret i alt	<u>17.696</u>	<u>36</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver		2016	2015
Note		kr.	tkr.
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	<u>2.583.433</u>	<u>2.605</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.583.433</u>	<u>2.605</u>
	Aktiver i alt	<u>2.583.433</u>	<u>2.605</u>
Passiver			
3	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	<u>55.205</u>	<u>37</u>
	Egenkapital i alt	<u>180.205</u>	<u>162</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser	<u>1.271.441</u>	<u>1.338</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	66.000	65
	Bankgæld	83.304	88
	Mellemregning med moderselskab	21.607	7
	Selskabsskat	8.008	15
	Anden gæld	<u>952.868</u>	<u>930</u>
	Kortfristet gældsforpligtelser i alt	<u>1.131.787</u>	<u>1.105</u>
	Gæld i alt	<u>2.403.228</u>	<u>2.443</u>
	Passiver i alt	<u>2.583.433</u>	<u>2.605</u>
5	Sikkerhedsstillelser		
6	Selvskyldnerkaution		
7	Eventualforpligtelser		

Noter

	2016 kr.	2015 tkr.
1 Afskrivninger		
Bygninger	<u>21.140</u>	<u>21</u>
2 Skat af årets resultat		
Skatteværdi af udnyttet underskud i sambeskatning	8.008	15
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>8.008</u>	<u>15</u>
3 Virksomhedskapital:		
Saldo primo	<u>125.000</u>	<u>125</u>
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125</u>
Overført resultat		
Saldo primo	37.509	1
Årets resultat	<u>17.696</u>	<u>36</u>
Saldo ultimo	<u>55.205</u>	<u>37</u>
Egenkapital ultimo	<u>180.205</u>	<u>162</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Af den samlede gæld forfalder efter 5 år	<u>1.000.000</u>	<u>1.075</u>

5 Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, kr. 400.000, med pant i ejendommen matr. nr. 28 D, Vedskølle, til sikkerhed for gæld til Nordea Bank A/S.

Ejendommen er bogført med en værdi på kr. 2.583.433.

6 Selvskyldnerkaution

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for kr. 1.088.877 overfor Nordea Bank A/S.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat.