



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KMPV 23 APS**  
**KAMPMANNSVEJ 23, 7000 FREDERICIA**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. maj 2017

---

John Braatting

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KMPV 23 ApS Kampmannsvej 23 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 34 22 68 49 Stiftet: 13. februar 2012 Hjemsted: Fredericia Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	John Braatting
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Gothersgade 18 7000 Fredericia

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for KMPV 23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 10. april 2017

Direktion:

---

John Braatting

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejeren i KMPV 23 ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for KMPV 23 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Vejle, den 10. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>15.924</b>	<b>-17.479</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom..		0	5.835
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>15.924</b>	<b>-11.644</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	5.060	4.831
Andre finansielle omkostninger.....	3	-19.255	-18.595
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.729</b>	<b>-25.408</b>
Skat af årets resultat.....	4	-378	5.895
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.351</b>	<b>-19.513</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.351	-19.513
<b>I ALT</b> .....		<b>1.351</b>	<b>-19.513</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		1.217.780	1.217.780
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>1.217.780</b>	<b>1.217.780</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.217.780</b>	<b>1.217.780</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		133.264	123.415
Andre tilgodehavender.....		15.196	13.984
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	4.789
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>148.460</b>	<b>142.188</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>8.214</b>	<b>7.218</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>156.674</b>	<b>149.406</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.374.454</b>	<b>1.367.186</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		438.863	437.512
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>518.863</b>	<b>517.512</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.030	916
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.030</b>	<b>916</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		590.523	613.840
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>590.523</b>	<b>613.840</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	22.221	22.042
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		227.553	198.876
Selskabsskat.....		264	0
Anden gæld.....		9.500	9.500
Periodeafgrænsningsposter.....		4.500	4.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>264.038</b>	<b>234.918</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>854.561</b>	<b>848.758</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.374.454</b>	<b>1.367.186</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	5.060	4.831	
	<b>5.060</b>	<b>4.831</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	8.677	7.065	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	10.578	11.530	
	<b>19.255</b>	<b>18.595</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	264	-4.789	
Regulering af udskudt skat.....	114	-1.106	
	<b>378</b>	<b>-5.895</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		1.217.780	
Kostpris 31. december 2016.....		<b>1.217.780</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>1.217.780</b>	

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendommen består af en udlejningejendom i Fredericia, som er anskaffet i 2012. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en beregning af gennemsnitlige historiske salgspriser, for ensartede ejendomme i området for 2015-16. På baggrund af denne værdiansættelsesmodel, opgøres værdien af investeringsejendommen i forhold til forventet salgspris.

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i observationer på det aktive marked.

Ved beregningen er beregnet en gennemsnitlig salgspris på 1.220 tkr., som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>6</b>
		Selskabs-	Overført	I alt	
		kapital	overskud		
Egenkapital 1. januar 2016.....		80.000	437.512	517.512	
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.351	1.351	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>		<b>80.000</b>	<b>438.863</b>	<b>518.863</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	635.882	612.744	22.221	506.941	
	<b>635.882</b>	<b>612.744</b>	<b>22.221</b>	<b>506.941</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>8</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for John Braatting Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 618 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør 1.218 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KMPV 23 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommen tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendommen fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilrettet for 2015, da overgangsreglen benyttes, hvorfor den amortiserede kostpris er dagsværdien i senest aflagte årsrapport.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt finansielle omkostninger ved gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en beregning af gennemsnitlige historiske salgspriser med udgangspunkt i observationer på det aktive marked.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.