

# **K P Ejendomme I IVS**

Kirsebærvænget 3 st 3  
2800 Kongens Lyngby

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**05/06/2020**

---

**Christoffer Kock Petersen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

K P Ejendomme I IVS  
Kirsebærvænget 3 st 3  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr: 38654454

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for K P Ejendomme I IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 05/06/2020

## Direktion

Charlotte Petersen

Finn Bjarne Petersen

Christian Kock Petersen

Christoffer Kock Petersen

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat i 2019 udgør 2.860 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for K P Ejendomme I IVS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved husleje indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omfatter omkostninger til ejendommen samt øvrige administrationsomkostninger.

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til forbedringer på ejendommene tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt at selskabet vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Øvrige efterfølgende omkostninger til bl.a. vedligeholdelse, omkostningsføres i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 30 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### *Op- og nedskrivning af anlægsaktiver*

Opskrivninger af ejendomme sker ved opskrivning til forventet at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Ejendommens opskrivning sker på baggrund af en afkastbaseret model.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>24.243</b>	<b>26.649</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-10.668	-10.667
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>13.575</b>	<b>15.582</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-6.764	-5.944
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>6.812</b>	<b>9.638</b>
Skat af årets resultat .....	1	-3.952	-5.126
<b>Årets resultat</b> .....		<b>2.860</b>	<b>4.512</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.860	4.512
<b>I alt</b> .....		<b>2.860</b>	<b>4.512</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		500.000	332.097
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>500.000</b>	<b>332.097</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>500.000</b>	<b>332.097</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.340	1.340
Andre tilgodehavender .....		27.635	13.504
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>28.975</b>	<b>14.844</b>
Likvide beholdninger .....		11.048	41.293
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>40.023</b>	<b>56.137</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>540.023</b>	<b>388.234</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		178.571	0
Overført resultat .....		-570	-4.269
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>179.001</b>	<b>-3.269</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	35.247
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		342.125	335.417
Skyldig selskabsskat .....		3.697	4.158
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	1.481
Deposita .....		15.200	15.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>361.022</b>	<b>391.503</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>361.022</b>	<b>391.503</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>540.023</b>	<b>388.234</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	2

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	3.952	5.126
Ændring af udskudt skat	-2.347	-2.347
Nedskrivning af skatteaktiv	2.347	2.347
	<b>3.952</b>	<b>5.126</b>

Selskabet har nedskrevet udskudt skatteaktiv svarende til DKK 5.867 (Skatteværdi DKK 26.667) (2018: DKK 3.520, skatteværdi DKK 16.000)

## 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, der er beskrevet i note 1, er det nødvendigt at ledelsen foretager vurderinger og skøn af samt opstiller forudsætninger for den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer, herunder forventninger til fremtiden. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn. Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen ved op- og nedskrivning af ejendomme.

Måling foretages med udgangspunkt i den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent, normaliseret driftsresultat regulering til markedsleje samt korrektioner.

Ledelsen har udarbejdet en sensitivitets analyse ved ændring i afkastkravet.

<b>Afkast krav</b>	<b>Påvirkning</b>
4,0%	DKK 130.522
4,5%	DKK 60.464
5,0%	DKK 4.418
5,5%	DKK -41.438
6,0%	DKK -79.652

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0