

KCP Ejendomsselskab ApS

Lunikvej 9, 2670 Greve

CVR-nr. 42 54 36 24

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. oktober 2023.

Kim Christian Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for KCP Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 5. oktober 2023

Direktion

Kim Christian Poulsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i KCP Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KCP Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 5. oktober 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke
statsautoriseret revisor
mne42871

Selskabsoplysninger

Selskabet	KCP Ejendomsselskab ApS Lunikvej 9 2670 Greve
	CVR-nr.: 42 54 36 24 Stiftet: 20. maj 2021 Hjemsted: Greve Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Kim Christian Poulsen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S, Fændediget 1A, 4600 Køge
Modervirksomhed	Kim C. Poulsen Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer ejendom beliggende Lunikvej 9, 2670 Greve til koncernforbunden virksomhed KS Treecare ApS.

Kapitalberedskab

Selskabets kortfristede forpligtelser overstiger selskabets kortfristede aktiver pr. 30. juni 2023, hvilket er sædvanligt for aktivitet indenfor udlejning af fast ejendom.

Selskabets aktivitet indenfor udlejning af fast ejendom er nystartet og ledelsen forventer en overskudsgivende aktivitet fremadrettet.

På baggrund heraf aflægger ledelsen årsrapporten efter forudsætningen om fortsat drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 462 t.kr. mod 240 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4 t.kr. mod 132 t.kr. sidste år. Selskabets udvikling følger ledelsens planer.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder der vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	461.662	240
4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-67.402	-39
Driftsresultat	394.260	201
3 Andre finansielle indtægter	35.170	0
5 Øvrige finansielle omkostninger	-424.361	-31
Resultat før skat	5.069	170
6 Skat af årets resultat	-1.107	-38
Årets resultat	3.962	132
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.962	132
Disponeret i alt	3.962	132

Balance 30. juni

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
7 Grunde og bygninger	8.836.215	2.916
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	209.684	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.045.899</u>	<u>2.916</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.045.899</u>	<u>2.916</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4
Tilgodehavende selskabsskat	122.166	0
Andre tilgodehavender	375.185	0
Periodeafgrænsningsposter	0	344
Tilgodehavender i alt	<u>497.351</u>	<u>348</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>523</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>497.351</u>	<u>871</u>
Aktiver i alt	<u>9.543.250</u>	<u>3.787</u>

Balance 30. juni

Passiver	2023	2022
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40
Overført resultat	2.059.324	2.055
Egenkapital i alt	2.099.324	2.095
Hensatte forpligtelser		
9 Hensættelser til udskudt skat	240.168	88
Hensatte forpligtelser i alt	240.168	88
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.786.510	1.201
Deposita	146.500	147
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.933.010	1.348
10 Kortfristet del af langfristet gæld	157.000	154
Gæld til pengeinstitutter	2.551.320	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17
Gæld til tilknyttede virksomheder	545.428	0
Selskabsskat	0	64
Anden gæld	0	21
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.270.748	256
Gældsforpligtelser i alt	7.203.758	1.604
Passiver i alt	9.543.250	3.787
1 Kapitalberedskab		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapi- tal kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	2.055.362	2.095.362
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.962	3.962
	40.000	2.059.324	2.099.324

Noter

1. Kapitalberedskab

Selskabets kortfristede forpligtelser overstiger selskabets kortfristede aktiver pr. 30. juni 2023, hvilket er sædvanligt for aktivitet indenfor udlejning af fast ejendom.

Selskabets aktivitet indenfor udlejning af fast ejendom er nystartet og ledelsen forventer en overskudsgivende aktivitet fremadrettet.

På baggrund heraf aflægges ledelsen årsrapporten efter forudsætningen om fortsat drift.

	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	0
	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
3. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	35.170	0
	35.170	0
4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	57.649	39
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.753	0
	67.402	39
5. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	424.361	31
	424.361	31

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-151.646	29
Årets regulering af udskudt skat	152.753	9
	1.107	38
7. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2022	3.356.744	3.357
Tilgang i årets løb	5.977.630	0
Kostpris 30. juni 2023	9.334.374	3.357
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-440.510	-402
Årets afskrivninger	-57.649	-39
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	-498.159	-441
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	8.836.215	2.916
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2022	0	0
Tilgang i årets løb	219.437	0
Kostpris 30. juni 2023	219.437	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	0	0
Årets afskrivninger	-9.753	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	-9.753	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	209.684	0

Noter

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 t.kr.
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2022	87.415	79
Udskudt skat af årets resultat	152.753	9
	240.168	88
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	375.543	88
Fremført underskud fra tidligere år	-135.375	0
	240.168	88

10. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.943.510	157.000	3.786.510	3.102.897
Deposita	146.500	0	146.500	146.500
	4.090.010	157.000	3.933.010	3.249.397

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 3.944 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 8.836 t.kr.

Til sikkerhed for kreditfaciliteter i selskabet og tilknyttet virksomhed KS Treecare ApS, har selskabet til Jyske Bank A/S stillet ejerpantebrev på 5.000 t.kr. med pant i ejendommen Lunikvej 9, Greve.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kim C. Poulsen Invest ApS, CVR-nr. 30 49 51 60, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

12. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KCP Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger ved udlejning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejer.

Omkostninger ved udlejning omfatter omkostninger til grundejerforening, ejendomsskatter, forsikringer mv. som er direkte relateret til udlejning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acon-toskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KCP Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.