



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Ved Vesterport 6, 5. sal  
1612 København  
T +45 33 93 22 33

CVR nr. 25 49 21 45

kobenhavn@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Kipo Invest 2 ApS

Stårupvej 5, 4573 Højby

**CVR-nr. 25 30 93 83**

## Årsrapport

**1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2022.

---

**Palle Kirkhoff Olsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Kipo Invest 2 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højby, den 13. december 2022

### Direktion

Palle Kirkhoff Olsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Kipo Invest 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kipo Invest 2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København V, den 13. december 2022

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Peter Arent Benkjer

statsautoriseret revisor  
mne35785

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kipo Invest 2 ApS Stårupvej 5 4573 Højby
	CVR-nr.: 25 30 93 83
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Palle Kirkhoff Olsen
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
<b>Modervirksomhed</b>	Kipo Invest ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse af investeringsejendom

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -37.190 mod -5.250 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -79.652 mod -20.361 sidste år. Selskabet har erhvervet en investeringsejendom i året.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af den tegnede kapital. Ledelsen er opmærksom på dette forhold og har iværksat de nødvendige foranstaltninger med henblik på at reetablere selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen kan reetableres via driften eller i form af tilskud fra moderselskabet.

Selskabets fortsatte drift afhænger af, at moderselskabet, Kipo Invest ApS, ikke kræver sit udlån indfriet. Det er ledelsens forventning, at moderselskabet vil understøtte den fortsatte drift i selskabet, ved ikke at kræve sit udlån indfriet. Det er ligeledes ledelsens forventning, at moderselskabet vil understøtte den daglige drift af selskabet gennem løbende udlån og at der mellem selskaberne løbende indgås aftale herom.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som er af væsentlig betydning for årsrapporten for regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kipo Invest 2 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.

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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kipo Invest 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndig hederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-37.190</b>	<b>-5.250</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-64.946	-20.875
<b>Resultat før skat</b>	<b>-102.136</b>	<b>-26.125</b>
Skat af årets resultat	22.484	5.764
<b>Årets resultat</b>	<b>-79.652</b>	<b>-20.361</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-79.652	-20.361
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-79.652</b>	<b>-20.361</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	608.345	608.345
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>608.345</u>	<u>608.345</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>608.345</u></b>	<b><u>608.345</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	400.000	0
Varebeholdninger i alt	<u>400.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	28.249	169.888
Tilgodehavender i alt	<u>28.249</u>	<u>169.888</u>
Likvide beholdninger	10.044	31.595
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>438.293</u></b>	<b><u>201.483</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.046.638</u></b>	<b><u>809.828</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-941.302	-861.650
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-816.302</b>	<b>-736.650</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	1.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.850.440	1.545.228
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.862.940	1.546.478
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.862.940</b>	<b>1.546.478</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.046.638</b>	<b>809.828</b>

1 Usikkerhed om going concern

4 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	-841.289	-716.289
Årets overførte overskud eller underskud	0	-20.361	-20.361
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	-861.650	-736.650
Årets overførte overskud eller underskud	0	-79.652	-79.652
	<b>125.000</b>	<b>-941.302</b>	<b>-816.302</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
Selskabet har tabt mere end halvdelen af den tegnede kapital. Ledelsen er opmærksom på dette forhold og har iværksat de nødvendige foranstaltninger med henblik på at reetablere selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen kan reetableres via driften eller i form af tilskud fra moderselskabet.		
Selskabets fortsatte drift afhænger af, at moderselskabet, Kipo Invest ApS, ikke kræver sit udlån indfriet. Det er ledelsens forventning, at moderselskabet vil understøtte den fortsatte drift i selskabet, ved ikke at kræve sit udlån indfriet. Det er ligeledes ledelsens forventning, at moderselskabet vil understøtte den daglige drift af selskabet gennem løbende udlån og at der mellem selskaberne løbende indgås aftale herom.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	64.580	20.815
Andre finansielle omkostninger	<u>366</u>	<u>60</u>
	<b><u>64.946</u></b>	<b><u>20.875</u></b>
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris primo	608.345	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>608.345</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>608.345</u></b>	<b><u>608.345</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>608.345</u></b>	<b><u>608.345</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kipo Invest ApS, CVR-nr. 19838803, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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.