

KPK Ejendomsinvest ApS
Vroldvej 149, 8660 Skanderborg

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 25 59 77 53

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2024.

Ken Flemming Røge Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for KPK Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 27. maj 2024

Direktion

Ken Flemming Røge Rasmussen

Bestyrelse

Peter Røge Rasmussen

Steen Sønderby

Ken Flemming Røge Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i KPK Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KPK Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisors 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.

Risskov, den 27. maj 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet	KPK Ejendomsinvest ApS Vroldvej 149 8660 Skanderborg CVR-nr.: 25 59 77 53 Stiftet: 23. august 2000 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Røge Rasmussen Steen Sønderby Ken Flemming Røge Rasmussen
Direktion	Ken Flemming Røge Rasmussen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	Anbir ApS
Kapitalinteresser	I/S Fjeldhammervej 15, Skanderborg Kontorhotel Huset i Huset A/S, Skanderborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse af kapitalinteresser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -8 t.kr. mod -2 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -86 t.kr. mod 243 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditets- og kapitalberedskab det kommende år. Det er ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de stillede kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet, herunder har kapitalejere afgivet tilbagetrædelseserklæringer. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttotab	-8.000	-2.400
Indtægt af kapitalinteresse	191.980	382.940
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-342.998</u>	<u>-198.523</u>
Resultat før skat	-159.018	182.017
Skat af årets resultat	<u>73.123</u>	<u>60.742</u>
Årets resultat	<u>-85.895</u>	<u>242.759</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	528.641	0
Overføres til overført resultat	0	242.759
Disponeret fra overført resultat	<u>-614.536</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-85.895</u>	<u>242.759</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
Kapitalinteresse	9.407.420	9.152.940
Finansielle anlægsaktiver i alt	9.407.420	9.152.940
Anlægsaktiver i alt	9.407.420	9.152.940
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	73.123	60.742
Tilgodehavender i alt	73.123	60.742
Likvide beholdninger	15.858	0
Omsætningsaktiver i alt	88.981	60.742
Aktiver i alt	9.496.401	9.213.682

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.172.500	1.172.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	528.641	0
	Overført resultat	<u>632.092</u>	<u>1.246.628</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.333.233</u>	<u>2.419.128</u>
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	4.250.000	4.250.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.999.998
	Gæld til tilknyttede virksomheder	523.169	392.337
	Anden gæld	<u>1.750.000</u>	<u>0</u>
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.523.169</u>	<u>6.642.335</u>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	200.000	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	19.719
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
	Anden gæld	<u>434.999</u>	<u>127.500</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>639.999</u>	<u>152.219</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.163.168</u>	<u>6.794.554</u>
	Passiver i alt	<u>9.496.401</u>	<u>9.213.682</u>
3	Eventualposter		
4	Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	1.172.500	0	1.003.869	2.176.369
Resultatandel	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>242.759</u>	<u>242.759</u>
Egenkapital 1. januar 2023	1.172.500	0	1.246.628	2.419.128
Resultatandel	<u>0</u>	<u>528.641</u>	<u>-614.536</u>	<u>-85.895</u>
	<u>1.172.500</u>	<u>528.641</u>	<u>632.092</u>	<u>2.333.233</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	139.478	98.434
Andre finansielle omkostninger	203.520	100.089
	<u>342.998</u>	<u>198.523</u>

2. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	4.250.000	0	4.250.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	523.169	0	523.169	0
Anden gæld	1.950.000	200.000	1.750.000	950.000
	<u>6.723.169</u>	<u>200.000</u>	<u>6.523.169</u>	<u>950.000</u>

3. Eventualposter

Eventualaktiver

Værdien af ikke aktiveret skatteaktiv kan efter gældende skattesats opgøres til t.kr. 395.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KPK Invest A/S, CVR-nr. 19189872, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

4. Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditets- og kapitalberedskab det kommende år. Det er ved regnskabsafslæggelsen forudsat, at de stillede kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet, herunder har kapitalejere afgivet tilbagetrædelseserklæringer. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KPK Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

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 mv.

Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Moderselskabet 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 sambeskatte 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder/kapitalinteresse

Kapitalandele i associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en ubalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 acontoskatter.

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 KPK Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Gældsforpligtelser

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