

K-P Invest ApS

Orehøjvej 1

4660 Store Heddinge

(CVR-nr. 30 82 27 22)

Årsrapport for 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2019

Peder Bousgaard Hjerpsted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Beretning	7
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet K-P Invest ApS
Orehøjvej 1
4660 Store Heddinge

CVR-nr.: 30 82 27 22
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Direktion Peder Bousgaard Hjerpsted

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for K-P Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 3. juni 2019

Direktion

Peder Bousgaard Hjerpsted

Til kapitalejerne i K-P Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K-P Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 7 i regnskabet, afsnittet "Usikkerhed ved indregning og måling", som beskriver usikkerhed ved måling af gælden til banken i Grækenland. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Sammenligningstallene i årsregnskabet er derfor ikke revideret, som det også fremgår af årsregnskabet.

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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6

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 revision 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 revisionen 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.

Køge, den 3. juni 2019

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Brian Hildskov Hansen
statsautoriseret revisor
mne31474

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at investere i ejendomme og udlejning heraf.

Usædvanlige forhold

Der henvises til omtalen i note 7 samt note 2.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til omtalen i note 7.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på kr. 2.619.162. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2018 og balancen pr. 31. december 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som utilfredsstillende.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har tabt egenkapitalen. Der henvises til omtalen i note 7 omkring going concern.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for K-P Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Regnskabsperioden sidste år indeholder en regnskabsperiode på 6 måneder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning. Herunder indgår ejendomsskatter, forsikring, ejerforeningsbidrag mv..

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning 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

Moderselskabet Bousgaard Group ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af danske investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Dagsværdien af udenlandske investeringsejendomme fastsættes på grundlag af vurdering fra eksterne mæglere.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

11

<u>Note</u>	2018 kr.	Ej revideret 2017 kr.
2 Bruttotab	-2.597.228	-26.315
Andre finansielle omkostninger	-21.934	-12.125
Resultat før skat	-2.619.162	-38.440
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	-2.619.162	-38.440
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-2.619.162	-38.440
Anvendelse i alt	-2.619.162	-38.440

Balance pr. 31. december

12

AKTIVER		2018	Ej revideret 2017
<u>Note</u>		kr.	kr.
3	Investeringsejendomme	2.512.416	5.158.332
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.512.416	5.158.332
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.512.416	5.158.332
	AKTIVER I ALT	2.512.416	5.158.332

Balance pr. 31. december

13

PASSIVER

<u>Note</u>	2018 kr.	Ej revideret 2017 kr.
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført resultat	-1.768.126	851.036
	-1.642.126	977.036
Gæld til realkreditinstitutter	800.556	847.400
Kreditinstitutter m.v.	1.040.802	1.040.802
4 Langfristet gæld i alt	1.841.358	1.888.202
Gæld til realkreditinstitutter	46.000	44.600
Kreditinstitutter m.v.	4.213	1.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	12.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.079.183	1.059.183
Anden gæld	1.175.788	1.176.010
Kortfristet gæld i alt	2.313.184	2.293.094
GÆLD I ALT	4.154.542	4.181.296
PASSIVER I ALT	2.512.416	5.158.332
5 Eventualposter		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Særlige oplysninger til årsregnskabet		

<u>Note</u>	2018 kr.	Ej revideret 2017 kr.
1 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Særlige poster		
Nedskrivninger på anlægsaktiver Indgår i resultatopgørelsen under bruttotab.	<u>2.645.916</u>	<u>0</u>
3 Investeringsejendomme		
Den danske investeringsejendom er værdiansat på baggrund af en afkastbaseret model, som udviser et afkast på 4%.		
De udenlandske investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af eksterne mæglervurderinger.		
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.657.000</u>	<u>1.710.000</u>
5 Eventualposter		
Sambeskatning		
K-P Invest ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		
Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bousgaard Group ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.		

<u>Note</u>	2018 kr.	Ej revideret 2017 kr.
-------------	-------------	--------------------------------

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>892.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>1.362.416</u>

Til sikkerhed for gæld i udenlandsk kreditinstitut er der pant på i alt t.kr. 1.024 i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 490.

7 **Særlige oplysninger til årsregnskabet** **Usikkerhed om going concern**

Selskabets hovedanpartshaver, Bousgaard Group ApS, har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende mellemregning kr. 1.079.186.

Selskabets pengekreditor har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende mellemregning kr. 1.094.293 (indregnet under anden gæld).

Ovennævnte erklærer således at afstå mellemregning med selskabet, såfremt situationen måtte kræve dette. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende til 31. december 2019.

På baggrund heraf aflægges årsrapporten under forudsætningen om going concern.

<u>Note</u>	2018	Ej revideret 2017
	kr.	kr.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2007/08 erhvervet i alt 5 investeringsejendomme for ca. kr. 5 mio.

Af ejendommene er 1 beliggende i Danmark, 1 i Grækenland, 2 i Bulgarien og 1 i Brasilien. Selskabets danske investeringsejendom har i regnskabsåret 2018 være fuldt udlejet.

Ejendommen indregnes og måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Der vurderes ikke væsentlige risici ved indregning og måling af den danske investeringsejendom.

Selskabets investeringsejendom i Brasilien er i regnskabsåret 2018 nedskrevet til kr. 0. Det er ledelsens opfattelse, at der er væsentlige risici forbundet med færdiggørelse af projektet, ligesom ledelsen ikke har kunnet opnå tilstrækkelig dokumentation for værdiansættelse og tilstedeværelse.

Selskabets investeringsejendomme i Bulgarien og Grækenland indregnes og måles til forventet dagsværdi / salgsværdi. Selskabets investeringsejendomme i Bulgarien og Grækenland er i regnskabsåret 2018 nedskrevet til mæglervurderinger, modtaget i maj 2019 fra mæglerfirmaer i hhv. Bulgarien og Grækenland.

På baggrund af ovennævnte forhold vurderes investeringsejendomme korrekt indregnet i årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom i Grækenland er finansieret af bank i Grækenland, som har pant i ejendommen.

Gælden er indregnet i årsrapporten på baggrund af tidligere modtaget kontoudtog fra banken i Grækenland.

Selskabets ledelse (og revisor) har gentagne gange rettet henvendelse til banken i Grækenland for bekræftelse af gældsforholdet og gældens størrelse. Banken har bekræftet at have modtaget selskabets henvendelse, men har ikke bekræftet gældsforholdet og gældens størrelse.

Pantet er bekræftet ved mæglervurdering, modtaget i maj 2019 fra mæglerfirma i Grækenland.

På baggrund af ovennævnte forhold gør ledelsen opmærksom på usikkerhed ved måling af gælden til banken i Grækenland.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peder Bousgaard Hjerpsted

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-354063732111

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-06-03 08:50:59Z

NEM ID 

Brian Hildskov Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:34589992-RID:54576253

IP: 80.63.xxx.xxx

2019-06-03 09:30:21Z

NEM ID 

Peder Bousgaard Hjerpsted

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-354063732111

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-06-03 12:27:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DQCD1-YUEC5-JV5P0-7WPXP-5E3ZL-3VHTP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>