

K-P Invest ApS

Orehøjvej 1

4660 Store Heddinge

(CVR-nr. 30 82 27 22)

Årsrapport for 2022

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2023

Peder Bousgaard Hjerpsted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2022 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Selskabsoplysninger

2

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | K-P Invest ApS Orehøjvej 1 4660 Store Heddinge |
| | CVR-nr.: 30 82 27 22 |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 |
| Direktion | Peder Bousgaard Hjerpsted |
| Revisor | Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk |

Ledespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for K-P Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 10. juli 2023

Direktion

Peder Bousgaard Hjerpsted

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

Til kapitalejerne i K-P Invest ApS

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, afsnittet "Usikkerhed ved indregning og måling", som beskriver usikkerhed ved måling af gæld til bank i Grækenland. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi har opstillet årsregnskabet for K-P Invest ApS for 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 10. juli 2023

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

Brian Hildskov Hansen
statsautoriseret revisor
mne31474

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.

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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

Finansielle poster

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

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 administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

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.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 proventuet 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

8

| <u>Note</u> | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Bruttotab | -2.366 | 10.995 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | -70.000 |
| Andre finansielle omkostninger | -9.534 | -10.681 |
| Resultat før skat | -11.900 | -69.686 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | -11.900 | -69.686 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -11.900 | -69.686 |
| Anvendelse i alt | -11.900 | -69.686 |

Balance pr. 31. december

9

AKTIVER

| <u>Note</u> | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 4 Investeringsejendomme | 2.442.416 | 2.442.416 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2.442.416 | 2.442.416 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | 2.442.416 | 2.442.416 |
| Likvide beholdninger | 2.596 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 2.596 | 0 |
| AKTIVER I ALT | 2.445.012 | 2.442.416 |

Balance pr. 31. december

10

PASSIVER

| <u>Note</u> | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | 126.000 | 126.000 |
| Overført resultat | -1.875.468 | -1.863.568 |
| EGENKAPITAL I ALT | -1.749.468 | -1.737.568 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 620.707 | 665.927 |
| Kreditinstitutter m.v. | 1.040.802 | 1.040.802 |
| 5 Langfristet gæld i alt | 1.661.509 | 1.706.729 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 45.000 | 45.000 |
| Kreditinstitutter m.v. | 0 | 284 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 8.000 | 8.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.304.183 | 1.244.183 |
| Anden gæld | 1.175.788 | 1.175.788 |
| Kortfristet gæld i alt | 2.532.971 | 2.473.255 |
| GÆLD I ALT | 4.194.480 | 4.179.984 |
| PASSIVER I ALT | 2.445.012 | 2.442.416 |
| 1 Selskabets væsentligste aktiviteter | | |
| 2 Særlige oplysninger til årsregnskabet | | |
| 6 Eventualposter | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|-------------|--------------------|--------------------|
|-------------|--------------------|--------------------|

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

2 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Usædvanlige forhold

Going concern

Selskabets hovedanpartshaver, Bousgaard Group ApS, har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende mellemregning kr. 1.304.183.

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 2023.

På baggrund heraf aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætningen om going

Investeringsejendomme

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 2022 være fuldt udlejet.

Den danske ejendom 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.

| <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|-------------|--------------------|--------------------|
|-------------|--------------------|--------------------|

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. Der er modtaget nye mæglervurderinger i februar 2022, som har medført yderligere nedskrivning kr. 70.000.

På baggrund af ovennævnte forhold vurderer ledelsen 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 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 februar 2022 fra mæglerfirma i Grækenland.

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

3 Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.

4 Investeringsejendomme

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Den danske investeringsejendom er værdiansat på baggrund af en afkastbaseret model, som udviser et afkast på ca. 4%.

De udenlandske investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af eksterne mæglervurderinger.

| <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| 5 Langfristet gæld | | |
| Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år | <u>1.483.000</u> | <u>1.527.000</u> |

6 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.

7 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. 1.251 i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 490.

PENNEO

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

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

Peder Bousgaard Hjerpsted

Direktør

Serienummer: 7c0ce9e7-e606-498b-84c8-c6f0de5a775f

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-07-12 09:13:12 UTC



Brian Hildskov Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34589992-RID:54576253

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-07-12 09:50:43 UTC



Peder Bousgaard Hjerpsted

Dirigent

Serienummer: 7c0ce9e7-e606-498b-84c8-c6f0de5a775f

IP: 62.66.xxx.xxx

2023-07-13 11:43:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: CIKKG-QZ2U1-DLAYE-UJEIV1-JMIXB-STAZ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>