

KIPE Ejendomme ApS

Falkevej 9, 4600 Køge

CVR-nr. 37 86 96 51

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2019

Dirigent:

.....
Peder Skjoldbro



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KIPE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 25. juni 2019

Direktion:

.....
Peder Skjoldbro
direktør

.....
Kim Johnny Hemmingsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KIPE Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KIPE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

København, den 25. juni 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter Jensen
statsaut. revisor
mne33246

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KIPE Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Falkevej 9, 4600 Køge
CVR-nr.	37 86 96 51
Stiftet	2. juli 2016
Hjemstedskommune	Køge
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Peder Skjoldbro, direktør Kim Johnny Hemmingsen, direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at investere og drive handel med ejendomme og ejendomsrelateret ydelser, herunder udvikling af projekter efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 142.662 kr. mod et underskud på 183.522 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 9.140 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018 12 mdr.	2016/17 18 mdr.
	Bruttofortjeneste/bruttotab	518.163	-11.618
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	518.163	-11.618
3	Finansielle omkostninger	-335.263	-222.591
	Resultat før skat	182.900	-234.209
4	Skat af årets resultat	-40.238	50.687
	Årets resultat	142.662	-183.522
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	142.662	-183.522
		142.662	-183.522

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2016/17
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Varer under fremstilling	11.056.602	8.565.419
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	87.280	0
		<u>11.143.882</u>	<u>8.565.419</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.201.849	0
	Udsudte skatteaktiver	10.449	50.687
	Andre tilgodehavender	514.014	0
		<u>3.726.312</u>	<u>50.687</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>3.726</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>14.870.194</u>	<u>8.619.832</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>14.870.194</u></u>	<u><u>8.619.832</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2016/17
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-40.860	-183.522
	Egenkapital i alt	9.140	-133.522
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	2.010.754	0
		2.010.754	0
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	244.507	0
	Gæld til banker	7.886.942	5.400.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	82.665	374.338
	Gæld til associerede virksomheder	4.577.690	2.979.016
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	17.996	0
	Deposita	40.500	0
		12.850.300	8.753.354
	Gældsforpligtelser i alt	14.861.054	8.753.354
	PASSIVER I ALT	14.870.194	8.619.832

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	-183.522	-133.522
Overført via resultatdisponering	0	142.662	142.662
Egenkapital 31. december 2018	50.000	-40.860	9.140

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KIPE Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2018 12 mdr.	2016/17 18 mdr.
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	117.132	0
Rentetillæg og skat indregnet som finansielle poster	0	18
Andre finansielle omkostninger	218.131	222.573
	<u>335.263</u>	<u>222.591</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	40.238	-50.687
	<u>40.238</u>	<u>-50.687</u>

5 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

kr.	2018	2016/17
Saldo primo	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 955 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 7.800 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 12.283 t.kr.

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 Skjoldbro

Direktør

På vegne af: KIPE Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-883045599738

IP: 86.58.xxx.xxx

2019-06-25 12:27:50Z

NEM ID 

Peder Skjoldbro

Dirigent

På vegne af: KIPE Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-883045599738

IP: 86.58.xxx.xxx

2019-06-25 12:27:50Z

NEM ID 

Kim Johnny Hemmingsen

Direktør

På vegne af: KIPE Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-340700339311

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-06-26 05:52:35Z

NEM ID 

Peter Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:60017354

IP: 31.3.xxx.xxx

2019-06-26 07:01:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EV2B2-Y8DUH-PW6YE-QP4IM-EJ1VC-DE7UM

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>