

# KIPE Ejendomme ApS

Falkevej 9, 4600 Køge

CVR-nr. 37 86 96 51

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2020

Dirigent:

.....





## Indhold

Ledespåtegning	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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 9. juni 2020  
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 2019 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 9. juni 2020  
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 Dirch Passers Allé 36, 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 2019 udviser et overskud på 336.911 kr. mod et overskud på 142.662 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 346.051 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.	2019	2018
	<b>Bruttofortjeneste</b>	740.881	518.163
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	740.881	518.163
3	Finansielle omkostninger	-308.944	-335.263
	<b>Resultat før skat</b>	431.937	182.900
4	Skat af årets resultat	-95.026	-40.238
	<b>Årets resultat</b>	<b>336.911</b>	<b>142.662</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	336.911	142.662
		<b>336.911</b>	<b>142.662</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Varebeholdninger		
	Varer under fremstilling	8.929.037	11.056.602
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	7.966	87.280
		<u>8.937.003</u>	<u>11.143.882</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.201.849
	Udsudte skatteaktiver	0	10.449
	Andre tilgodehavender	10.000	514.014
		<u>10.000</u>	<u>3.726.312</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.947.003</u>	<u>14.870.194</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>8.947.003</u></u>	<u><u>14.870.194</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	296.051	-40.860
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>346.051</b>	<b>9.140</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	1.741.975	2.010.754
		<b>1.741.975</b>	<b>2.010.754</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	247.022	244.507
	Gæld til banker	1.538.746	7.886.942
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	167.078	82.665
	Gæld til associerede virksomheder	4.734.714	4.577.690
	Skyldig selskabsskat	84.577	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	17.996	17.996
	Deposita	46.800	40.500
	Anden gæld	22.044	0
		<b>6.858.977</b>	<b>12.850.300</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.600.952</b>	<b>14.861.054</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.947.003</b>	<b>14.870.194</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 7 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-40.860	9.140
Overført via resultatdisponering	0	336.911	336.911
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>296.051</b>	<b>346.051</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KIPE Ejendomme ApS for 2019 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

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### 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 rentekomkostninger 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 nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	144.024	117.132
Andre finansielle omkostninger	<u>164.920</u>	<u>218.131</u>
	<u>308.944</u>	<u>335.263</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	84.577	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>10.449</u>	<u>40.238</u>
	<u>95.026</u>	<u>40.238</u>

#### 5 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 3 år:

kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo primo	50.000	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder 985 t.kr. 5 år efter balancedagen.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 8.929 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 3.800 t.kr.

# 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.”

## Kim Johnny Hemmingsen

### Direktion

På vegne af: KIPE Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-340700339311

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-12 08:05:32Z

NEM ID 

## Peder Skjoldbro

### Direktion

På vegne af: KIPE Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-883045599738

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-06-12 09:00:18Z

NEM ID 

## Peder Skjoldbro

### Dirigent

På vegne af: KIPE Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-883045599738

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-06-12 09:00:18Z

NEM ID 

## Peter Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:60017354

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-06-12 09:03:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QTSDB-1KVTS-WQIGA-02TID-JDA4Y-XTDIV

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](mailto: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>