

KIPE Ejendomme ApS

Falkevej 9, 4600 Køge

CVR-nr. 37 86 96 51

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. maj 2022

Peder Skjoldbro
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for KIPE Ejendomme ApS.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 12. maj 2022

Direktion

Kim Johnny Hemmingsen

Peder Skjoldbro

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i KIFE Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KIFE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. maj 2022

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Sadolin Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33281

Selskabsoplysninger

Selskabet	KIPE Ejendomme ApS Falkevej 9 4600 Køge CVR-nr.: 37 86 96 51 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 2. juli 2016 Hjemsted: Køge
Direktion	Kim Johnny Hemmingsen Peder Skjoldbro
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at investere og drive handel med ejendomme og ejendoms relateret ydelser, herunder udvikling af projekter efter direktionensskøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 484.403, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.048.857.

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser oversitiger selskabets omsætningsaktiver, men selskabets ledelse forventer at kunne betale sine forpligtelser i takt med de forfalder, via positiv drift.

Selskabets kapitalejere har afgivet erklæring om at støtte op om selskabets drift såfremt det måtte blive påkrævet. På baggrund heraf aflægges årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Bruttotab		-128.284	-138.592
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		800.000	3.270.900
Resultat før finansielle poster		671.716	3.132.308
Finansielle omkostninger	2	-276.310	-288.201
Resultat før skat		395.406	2.844.107
Skat af årets resultat	3	88.997	-625.704
Årets resultat		484.403	2.218.403
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		484.403	2.218.403
		484.403	2.218.403

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	13.000.000	12.200.000
Materielle anlægsaktiver		13.000.000	12.200.000
Anlægsaktiver i alt		13.000.000	12.200.000
Andre tilgodehavender		18.425	38.304
Selskabsskat		14.000	0
Tilgodehavender		32.425	38.304
Likvide beholdninger		22.788	0
Omsætningsaktiver i alt		55.213	38.304
Aktiver i alt		13.055.213	12.238.304

Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.998.857	2.514.454
Egenkapital		3.048.857	2.564.454
Hensættelse til udskudt skat		536.707	625.704
Hensatte forpligtelser i alt		536.707	625.704
Banker		3.600.891	3.600.647
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.600.891	3.600.647
Banker		0	244.988
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.400	12.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.790.162	5.123.915
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.996	17.996
Deposita		48.200	48.200
Kortfristede gældsforpligtelser		5.868.758	5.447.499
Gældsforpligtelser i alt		9.469.649	9.048.146
Passiver i alt		13.055.213	12.238.304

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	2.514.454	2.564.454
Årets resultat	0	484.403	484.403
Egenkapital 31. december	<u>50.000</u>	<u>2.998.857</u>	<u>3.048.857</u>

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser oversitiger selskabets omsætningsaktiver, men selskabets ledelse forventer at kunne betale sine forpligtelser i takt med de forfalder, via positiv drift.

Selskabets kapitalejere har afgivet en tilbagetrædelseserklæring på t.kr. 5.790 samt erklæring om at støtte op om selskabets drift, såfremt det måtte blive påkrævet. På baggrund heraf aflægges årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

	2021	2020
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	166.747	144.201
Andre finansielle omkostninger	109.563	144.000
	276.310	288.201
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-88.997	625.704
	-88.997	625.704

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	8.929.100
Kostpris 31. december	8.929.100
Værdireguleringer 1. januar	3.270.900
Årets værdireguleringer	800.000
Værdireguleringer 31. december	4.070.900
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.000.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en uafhængig mæglers vurdering af investeringsejendommene pr. 31. december 2022. Selskabets største investeringsejendom er en projektejendom. Ejendommen er vurderet ud fra, at der på statusdagen ikke foreligger en myndighedsgodkendt byggetilladelse.

Selskabets investeringsejendomme er præsenteret som materielle anlægsaktiver, og er indregnet til en dagsværdi på 13 mio. kr. pr. 31. december 2021. Den urealiserede gevinst fra selskabets investeringsejendomme (dagsværdiregulering), er indregnet i resultatopgørelsen med et beøb på 0,8 mio. kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	3.600.647	3.600.891	0	0
	3.600.647	3.600.891	0	0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KIPE Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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