

## **KIPE Ejendomme ApS**

Falkevej 9, 4600 Køge

**CVR-nr. 37 86 96 51**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 22. juni 2023

---

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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 22. juni 2023

### Direktion

Kim Johnny Hemmingsen

Peder Skjoldbro

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i KIPE Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for KIPE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 22. juni 2023

**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 2022 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 direktionens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 2.515.644, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 533.213.

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser oversitiger selskabets omsætningsaktiver, men selskabets ledelse forventer at kunne betale sine forpligtelser i takt med de forfalder, via realiseret salg af ejendomme i porteføljen.

Selskabets kapitalejere har afgivet en tilbagetrædelseserklæring på t.kr. 6.057 samt 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	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-92.842</b>	<b>-128.284</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.600.000	800.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.692.842</b>	<b>671.716</b>
Finansielle indtægter		28	0
Finansielle omkostninger	2	-306.748	-276.310
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.999.562</b>	<b>395.406</b>
Skat af årets resultat	3	483.918	88.997
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.515.644</b>	<b>484.403</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.515.644	484.403
		<b>-2.515.644</b>	<b>484.403</b>

**Balance 31. december**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	10.400.000	13.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.400.000</b>	<b>13.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.400.000</b>	<b>13.000.000</b>
Andre tilgodehavender		3.090	18.425
Selskabsskat		14.000	14.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.090</b>	<b>32.425</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>22.788</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>17.090</b>	<b>55.213</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.417.090</b>	<b>13.055.213</b>



**Balance 31. december**

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		483.213	2.998.857
<b>Egenkapital</b>		<b>533.213</b>	<b>3.048.857</b>
Hensættelse til udskudt skat		52.789	536.707
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>52.789</b>	<b>536.707</b>
Banker		3.618.020	3.600.891
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.618.020</b>	<b>3.600.891</b>
Banker		77.061	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.400	12.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.057.411	5.790.162
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.996	17.996
Deposita		48.200	48.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.213.068</b>	<b>5.868.758</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.831.088</b>	<b>9.469.649</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.417.090</b>	<b>13.055.213</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	2.998.857	3.048.857
Årets resultat	0	-2.515.644	-2.515.644
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>483.213</b>	<b>533.213</b>

## 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 realiseret salg af ejendomme i porteføljen.

Selskabets kapitalejere har afgivet en tilbagetrædelseserklæring på t.kr. 6.057 samt erklæring om at støtte op om selskabets drift, såfremt det måtte blive påkrævet. På baggrund heraf aflægges årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	175.937	166.747
Andre finansielle omkostninger	130.811	109.563
	<u><b>306.748</b></u>	<u><b>276.310</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-483.918	-88.997
	<u><b>-483.918</b></u>	<u><b>-88.997</b></u>

## 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	4.070.900
Årets værdireguleringer	-2.600.000
Værdireguleringer 31. december	1.470.900
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>10.400.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en uafhængig mægleres 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 10,4 mio. kr. pr. 31. december 2022. Den urealiserede tab fra selskabets investeringsejendomme (dagsværdiregulering), er indregnet i resultatopgørelsen med et beøb på 2,6 mio. kr.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	3.600.891	3.618.020	0	0
	<b>3.600.891</b>	<b>3.618.020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KIFE Ejendomme ApS for 2022 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 mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### 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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominel værdi.