

Kip3 ApS
Vinkelvej 8
2950 Vedbæk
CVR-nr. 38776398

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.04.2019

Dirigent

Navn: Brian Bjerg Schou

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kip3 ApS
Vinkelvej 8
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 38776398
Stiftet: 04.07.2017
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Brian Bjerg Schou, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C
Kundeansvarlig partner: Bjørn Winkler Jakobsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Kip3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 09.04.2019

Direktion

Brian Bjerg Schou
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kip3 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kip3 ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 09.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ane Sachs Aasand

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42783

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udleje erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 13.807 t.kr., hvilket er påvirket positivt af dagsværdiregulering på 13.359 t.kr.

Der er i året udført omfattende ombygning og istandsættelse af eksisterende investeringsejendom, som har ændret anvendelses- og indtjeningsmulighederne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		1.145.760	(10.000)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(633.259)</u>	<u>(210.141)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		512.501	(220.141)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>13.359.006</u>	<u>1.000.000</u>
Resultat før skat		13.871.507	779.859
Skat af årets resultat	4	<u>(64.915)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>13.806.592</u>	<u>779.859</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>13.806.592</u>	<u>779.859</u>
		<u>13.806.592</u>	<u>779.859</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		39.000.000	22.500.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		13.143.962	0
Materielle anlægsaktiver	5	<u>52.143.962</u>	<u>22.500.000</u>
Anlægsaktiver		<u>52.143.962</u>	<u>22.500.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		257.315	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.000	50.000
Andre tilgodehavender		12.500	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		129.477	0
Periodeafgrænsningsposter		14.041	0
Tilgodehavender		<u>463.333</u>	<u>50.000</u>
Likvide beholdninger		<u>619.549</u>	<u>6.389.859</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.082.882</u>	<u>6.439.859</u>
Aktiver		<u>53.226.844</u>	<u>28.939.859</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>14.586.451</u>	<u>779.859</u>
Egenkapital		<u>24.586.451</u>	<u>829.859</u>
Udskudt skat	6	<u>194.392</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>194.392</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>20.156.525</u>	<u>21.500.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>20.156.525</u>	<u>21.500.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.462.741	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.415.524	6.600.000
Anden gæld		205.359	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>205.852</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.289.476</u>	<u>6.610.000</u>
Gældsforpligtelser		<u>28.446.001</u>	<u>28.110.000</u>
Passiver		<u>53.226.844</u>	<u>28.939.859</u>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapita l kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	779.859	829.859
Kapitalforhøjelse	9.950.000	0	9.950.000
Årets resultat	0	13.806.592	13.806.592
Egenkapital ultimo	10.000.000	14.586.451	24.586.451

Noter

Selskabets investeringsejendom består af en grund på i alt 19.863 m² i Kokkedal med kontor og detailbutik. Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Den anvendte diskonteringsfaktor for investeringsejendomme er fastsat til 6 %. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af diskonteringsfaktoren. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3 mio. kr., mens en formindskelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil øge dagsværdien med 3,5 mio. kr.

Selskabets investeringsejendom er erhvervet d. 31.12.2017, hvor der i 2018 er udført omfattende ombygning og istandsættelse af eksisterende investeringsejendom, som har ændret anvendelses- og indtjeningsmulighederne for ejendommen. Der er både for investeringsejendomme og materielle anlægsaktiver under udførelse indgået lejekontrakter med lang uopsigelig i op til 11 år, hvor lejer står for afholde alle direkte ejendomsrelaterede omkostninger.

På balancedagen er dele af grunden under ombygning til nyt lejemål, som præsenteres som materielle anlægsaktiver under udførelse. Det er ledelsens forventning at materielle anlægsaktiver under udførelse færdiggøres i løbet af 2019.

	2018
	kr.
6. Udskudt skat	
Materielle anlægsaktiver	194.392
	194.392

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.462.741	20.156.525	14.176.512
	1.462.741	20.156.525	14.176.512

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K3 Finans ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 52.144 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme, samt bidrag til dækning af driftsomkostninger som endeligt påhviler lejerne, modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavende eller anden gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Materielle anlægsaktiver vedrører opførelse af investeringsejendom på selskabet grund og vil når ejendommen står færdigt, blive præsenteret som investeringsejendom.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revideres årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.