

**Kip3 ApS**  
Vinkelvej 8  
2950 Vedbæk  
CVR-nr. 38776398

**Årsrapport 04.07.2017 -  
31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.06.2018

**Dirigent**

---

Navn: Brian Bjerg Schou

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Kip3 ApS  
Vinkelvej 8  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 38776398  
Stiftet: 04.07.2017  
Hjemsted: Rudersdal  
Regnskabsår: 04.07.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Brian Bjerg Schou, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 04.07.2017 - 31.12.2017 for Kip3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 04.07.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 19.06.2018

### 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 04.07.2017 - 31.12.2017. 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 04.07.2017 - 31.12.2017 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 19.06.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32127

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udleje erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 780 t.kr., hvilket ledelsen anser som forventet.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>(220.141)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.000.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>779.859</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>779.859</u>
		<b><u>779.859</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		22.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>22.500.000</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>22.500.000</u></b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 50.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>50.000</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>6.389.859</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>6.439.859</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>28.939.859</u></b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>779.859</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>829.859</u></b>
Bankgæld		<u>21.500.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>21.500.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>6.600.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.610.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>28.110.000</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>28.939.859</u></b>
Personaleomkostninger	1	
Eventualforpligtelser	3	

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	779.859	779.859
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>779.859</b>	<b>829.859</b>

## Noter

	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>
	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	<u>21.500.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>21.500.000</b></u>
Årets opskrivninger	<u>1.000.000</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>1.000.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>22.500.000</b></u>

Selskabets investeringsejendom er erhvervet d. 31.12.2017, hvorfor kostprisen svarer til dagsværdien på balancedagen. Investeringsejendommen er handlet på frie markedsvilkår, er i forbindelse med handlen blevet vurderet af ekstern vurderingsmand. Hertil er der efter erhvervelsen af ejendommen indgået lejekontrakt med ekstern part.

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K3 Finans ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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.

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.500 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Det er selskabets første regnskabsår, som omfatter perioden fra 04.07.2017 – 31.12.2017. Årsrapporten indeholder derfor ingen sammenligningstal.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

### Balancen

#### 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Andre finansielle forpligtelser

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