



Kip3 ApS

Vinkelvej 8, 2950 Vedbæk
CVR-nr. 38776398

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.02.2020

Brian Bjerg Schou
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kip3 ApS

Vinkelvej 8

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 38776398

Stiftelsesdato: 04.07.2017

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Brian Bjerg Schou, adm. dir.

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 13.02.2020

Direktion

Brian Bjerg Schou

adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kip3 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kip3 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

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 13.02.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Allan Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 14952

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 7.799 t.kr., hvilket er påvirket positivt af dagsværdiregulering på 12.576 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.100.655	1.145.760
Andre finansielle omkostninger	2	(627.940)	(633.259)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.472.715	512.501
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.575.633	13.359.006
Resultat før skat		14.048.348	13.871.507
Skat af årets resultat	3	(6.249.617)	(64.915)
Årets resultat		7.798.731	13.806.592
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.798.731	13.806.592
Resultatdisponering		7.798.731	13.806.592

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		97.000.000	39.000.000
Materielle aktiver under udførelse		3.900.000	13.143.962
Materielle aktiver	4	100.900.000	52.143.962
Anlægsaktiver		100.900.000	52.143.962
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		259.753	257.315
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.514.265	50.000
Andre tilgodehavender		3.811.079	12.500
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		188.782	129.477
Periodeafgrænsningsposter		19.334	14.041
Tilgodehavender		6.793.213	463.333
Likvide beholdninger		172.772	619.549
Omsætningsaktiver		6.965.985	1.082.882
Aktiver		107.865.985	53.226.844

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud		22.385.183	14.586.451
Egenkapital		32.385.183	24.586.451
Udskudt skat		6.632.791	194.392
Hensatte forpligtelser		6.632.791	194.392
Gæld til realkreditinstitutter		18.564.416	20.156.525
Deposita		1.750.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	20.314.416	20.156.525
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.467.078	1.462.741
Bankgæld		31.707.783	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.708.400	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.318.399	6.415.524
Anden gæld		124.133	205.359
Periodeafgrænsningsposter		207.802	205.852
Kortfristede gældsforpligtelser		48.533.595	8.289.476
Gældsforpligtelser		68.848.011	28.446.001
Passiver		107.865.985	53.226.844
Going concern	1		
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	14.586.452	24.586.452
Årets resultat	0	7.798.731	7.798.731
Egenkapital ultimo	10.000.000	22.385.183	32.385.183

Noter

1 Going concern

Selskabet har opnået tilsagn fra moderselskabet, K3 Finans ApS, om, at moderselskabet vil indskyde den nødvendige likviditet for at selskabet kan fortsætte driften frem til 31. december 2020 og ikke kræve tilbagebetaling af lån ydet til selskabet inden denne dato. I forlængelse heraf er der opnået kreditfacilitet hos selskabets bankforbindelse, som sikrer at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med de forfalder, indtil der i det nye år er opnået realkreditfinansiering som erstatter nuværende banklån.

Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	627.940	633.259
	627.940	633.259

3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	(188.782)	(129.477)
Ændring af udskudt skat	6.438.399	194.392
	6.249.617	64.915

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	24.640.994	13.143.962
Overførsler	9.243.962	(9.243.962)
Tilgange	36.180.405	0
Kostpris ultimo	70.065.361	3.900.000
Opskrivninger primo	14.359.006	0
Årets opskrivninger	12.575.633	0
Opskrivninger ultimo	26.934.639	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	97.000.000	3.900.000

Selskabets investeringsejendom og anlæg under opførelse består af en grund på i alt 19.863 m2 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 usikkerhed forbundet med fastsættelse af diskonteringsfaktoren. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,5 mio. kr., mens en formindskelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil øge dagsværdien med 8,8 mio. kr.

Selskabets investeringsejendom er erhvervet d. 31.12.2017, hvor der i 2018 og 2019 er udført omfattende ombygning og istandsættelse af eksisterende investeringsejendom, som har ændret anvendelses- og indtjeningsmulighederne for ejendommen. Der er for investeringsejendomme indgået lejekontrakter med lang uopsigelig i op til 15 år, hvor lejer står for at 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 2020.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.467.078	1.462.741	18.564.416	12.671.969
Deposita	0	0	1.750.000	1.750.000
	1.467.078	1.462.741	20.314.416	14.421.969

6 Personaleforhold

Gennemsnitlige antal fuldtidsansatte medarbejdere er 0.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K3 Finans ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 97.000 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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 #renteomkostninger, 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 aktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og ned-skrivninger. 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.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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. Ejendommens dagsværdi revurderes 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.

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.