



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

KIP3 APS

C/O K3 EJENDOMME APS, VINKELVEJ 8, 2950 VEDBÆK

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. marts 2023

Brian Schou

CVR-NR. 38 77 63 98

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kip3 ApS c/o K3 Ejendomme ApS Vinkelvej 8 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 38 77 63 98 Stiftet: 4. juli 2017 Kommune: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Brian Bjerg Schou
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland Isefjords Alle 5 4300 Holbæk

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kip3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 16. marts 2023

Direktion:

Brian Bjerg Schou

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Kip3 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kip3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 16. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34294

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.216.430	6.220.094
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		9.121.579	27.227.450
DRIFTSRESULTAT		15.338.009	33.447.544
Andre finansielle indtægter.....	1	2.802.535	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-993.503	-948.701
RESULTAT FØR SKAT		17.147.041	32.498.843
Skat af årets resultat.....	3	-3.775.946	-7.152.923
ÅRETS RESULTAT		13.371.095	25.345.920
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		13.371.095	25.345.920
I ALT		13.371.095	25.345.920

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		140.185.276	131.063.697
Materielle anlægsaktiver.....	4	140.185.276	131.063.697
ANLÆGSAKTIVER.....		140.185.276	131.063.697
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.340.081	1.032.487
Andre tilgodehavender.....		121.220	1.297
Tilgodehavender.....		1.461.301	1.033.784
Likvide beholdninger.....		2.510.704	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.972.005	1.033.784
AKTIVER.....		144.157.281	132.097.481
PASSIVER			
Selskabskapital.....		10.000.000	10.000.000
Overført resultat.....		66.994.943	53.623.848
EGENKAPITAL.....		76.994.943	63.623.848
Hensættelse til udskudt skat.....		16.811.904	14.279.763
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		16.811.904	14.279.763
Gæld til realkreditinstitutter.....		42.681.156	39.034.791
Gæld til pengeinstitutter.....		0	6.674.167
Deposita.....		1.750.000	1.750.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	44.431.156	47.458.958
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.550.000	2.699.394
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	1.284.556
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		106.701	32.589
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.566.992	45.990
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		72	0
Selskabsskat.....		1.243.805	627.774
Anden gæld.....		451.708	2.044.609
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.919.278	6.734.912
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		50.350.434	54.193.870
PASSIVER.....		144.157.281	132.097.481
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	10.000.000	53.623.848	63.623.848
Forslag til resultatdisponering.....		13.371.095	13.371.095
Egenkapital 31. december 2022.....	10.000.000	66.994.943	76.994.943

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	37.100	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.765.435	0	
	2.802.535	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	15.806	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	977.697	948.701	
	993.503	948.701	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.243.805	627.774	
Regulering af udskudt skat.....	2.532.141	6.525.149	
	3.775.946	7.152.923	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		74.970.737	
Kostpris 31. december 2022.....		74.970.737	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		56.092.960	
Årets værdireguleringer.....		9.121.579	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		65.214.539	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		140.185.276	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		140.185.276	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		9.121.579	

Dagsværdi for erhvervsejendommen

Selskabet ejer en erhvervsejendom i Nordsjælland, hvorpå der er opført to butikker. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 5,5 %, og det årlige afkast udgør ca. 6.830 mio. kr.

Selskabet har yderligere byggeretter på 7.000 m². på grunden, disse er optaget til den af ledelsen skønnet dagsværdi baseret på en kvadratmeter pris.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2022		Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	
				31/12 2021	
				gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	45.231.156	2.550.000	32.025.000	41.734.185	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	6.674.167	
Deposita.....	1.750.000	0	1.750.000	1.750.000	
	46.981.156	2.550.000	33.775.000	50.158.352	
 Eventualposter mv.					 6
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for K3 FINANS ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.465 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 140.185 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kip3 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år bortset fra følgende ændringer.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.