



## K Invest Holding ApS

Amaliegade 22, 1.  
1256 København K  
CVR-nr. 41451122

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.07.2023

---

**Kasper Bloch Gevaldig**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K Invest Holding ApS

Amaliegade 22, 1.

1256 København K

CVR-nr.: 41451122

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Christian Holm Christensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for K Invest Holding 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10.07.2023

**Direktion**

**Christian Holm Christensen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K Invest Holding ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K Invest Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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.

Aarhus, den 10.07.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje aktier, anpartar og andre investeringsinstrumenter samt konsulentvirksomhed og anden rådgivningsvirksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 17.932 t.kr., hvilket af ledelsen anses som utilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(1.554.169)</b>	<b>(1.051.309)</b>
Personaleomkostninger	1	(2.101.012)	(2.769.795)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(3.655.181)</b>	<b>(3.821.104)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(11.538.319)	5.221.970
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.604.146)	(1.033.221)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		1.349.887	1.128.000
Andre finansielle indtægter	2	1.887.622	1.657.090
Nedskrivning af finansielle aktiver		(1.041.540)	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(90.526)	(1.280.935)
Andre finansielle omkostninger		(4.024.612)	(2.368.116)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(18.716.815)</b>	<b>(496.316)</b>
Skat af årets resultat		784.669	0
<b>Årets resultat</b>		<b>(17.932.146)</b>	<b>(496.316)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(17.932.146)	(496.316)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(17.932.146)</b>	<b>(496.316)</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		41.570.879	49.019.166
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.586.275	1.391.272
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.370.408	16.074.798
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>62.527.562</b>	<b>66.485.236</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>62.527.562</b>	<b>66.485.236</b>
Råvarer og hjælpematerialer		561.924	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>561.924</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		42.054.698	26.968.494
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		100.920	74.738
Andre tilgodehavender		11.991.636	37.073.645
Tilgodehavende skat		0	1.886
<b>Tilgodehavender</b>		<b>54.192.254</b>	<b>64.118.763</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	12.329.618
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>12.329.618</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.236.976</b>	<b>1.566.728</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>57.991.154</b>	<b>78.015.109</b>
<b>Aktiver</b>		<b>120.518.716</b>	<b>144.500.345</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.646.975	14.699.307
Overført overskud eller underskud		111.583.324	120.463.138
<b>Egenkapital</b>		<b>117.270.299</b>	<b>135.202.445</b>
Bankgæld		47	12.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.273	16.671
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.683.990	9.107.205
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		35.376	0
Anden gæld		476.731	161.220
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.248.417</b>	<b>9.297.900</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.248.417</b>	<b>9.297.900</b>
<b>Passiver</b>		<b>120.518.716</b>	<b>144.500.345</b>

Eventualforpligtelser

4

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	14.699.307	120.463.138	135.202.445
Årets resultat	0	(9.052.332)	(8.879.814)	(17.932.146)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>5.646.975</b>	<b>111.583.324</b>	<b>117.270.299</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	2.098.783	2.766.070
Andre omkostninger til social sikring	2.229	3.725
	<b>2.101.012</b>	<b>2.769.795</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.062.734	813.222
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	1.955	0
Renteindtægter i øvrigt	820.456	233.124
Valutakursreguleringer	0	502.164
Øvrige finansielle indtægter	2.477	108.580
	<b>1.887.622</b>	<b>1.657.090</b>

### 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	33.131.076	2.580.054	16.074.798
Tilgange	0	1.799.149	4.337.150
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.131.076</b>	<b>4.379.203</b>	<b>20.411.948</b>
Opskrivninger primo	15.888.090	(1.188.782)	0
Afskrivninger på goodwill	0	(101.570)	0
Andel af årets resultat	(11.538.278)	(1.502.576)	0
Udbytte	(2.672.607)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	6.762.598	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>8.439.803</b>	<b>(2.792.928)</b>	<b>0</b>
Årets nedskrivninger	0	0	(1.041.540)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1.041.540)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>41.570.879</b>	<b>1.586.275</b>	<b>19.370.408</b>
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	0	812.557	

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Helsehuset Ballerup ApS	Ballerup	ApS	100,00
Fuzion Holding ApS	København	ApS	100,00
DateForGood ApS	København	ApS	100,00
HeroBase Holding ApS	København	ApS	80,00
K Invest Hld Spain SL	Spanien	SL	100,00
ES Property K Invest Holding SL	Spanien	SL	100,00
Sotogrande Gamma SL	Spanien	SL	100,00
Det Spanske Selskab SL	Spanien	SL	100,00

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
NEK Holding ApS	København	ApS	50,00
KE Holding Anno 2013 ApS	København	ApS	48,00
Ada Alarm ApS	København	ApS	33,00
COMSARA ApS	Søborg	ApS	33,00
Kollektivet ApS	København	ApS	50,00

#### **4 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KEY FACTOR MANAGEMENT ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

# 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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 andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver**

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.



Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af

nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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