

## KD Ejendomsinvest ApS

c/o Revisor Team P/S, Rungstedvej 13 2970 Hørsholm

CVR-nr. 27 95 69 71

---

### Årsrapport for 2019

1. januar 2019 til 31. december 2019

---

(15. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17 / 3 2020

Som dirigent

  
Mogens Schougaard

## Indholdsfortegnelse

---

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Den ikke uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side	6
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	7-9
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	10
<hr/>		
Balance	side	11-12
<hr/>		
Noter	side	13-17
<hr/>		

# Virksomhedsbeskrivelse

---

**Formål** Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor investeringsvirksomhed, have kapitalinteresser i andre selskaber, herunder ved at besiddeaktier/anpartar, drive finansiel virksomhed samt i øvrigt udøve enhver hermed beslægtet virksomhed.

---

**Regnskabsperiode** 1. januar 2019 til 31. december 2019

---

**Selskabsoplysninger** c/o Revisor Team P/S  
Rungstedvej 13  
2970 Hørsholm  
Telefon 45 76 19 20  
Telefax 45 76 23 84  
CVR.nr. 27 95 69 71  
E-mail ms@revisor-team.dk

---

**Direktion** Mogens Schougaard

---

**Regnskabsmæssig assistance** REVISOR-TEAM  
Registreret revisionspartnerselskab  
Rungstedvej 13  
2970 Hørsholm  
Telefon 45 76 19 20  
Telefax 45 76 23 84  
CVR.nr. 35 51 94 32  
Homepage www.revisor-team.dk  
E-mail ms@revisor-team.dk

---

**Advokat** DLA Piper Denmark Law Firm P/S  
Advokat Martin Lavesen  
Rådhuspladsen 4  
1550 København V  
Telefon 33 34 00 00  
Telefax 33 34 00 01  
Homepage www.dlapiper.com  
E-mail Martin.lavesen@dlapiper.com

---

**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i året været at besidde anparter i andre virksomheder.

**Regnskabsåret**

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. -5.119.

Selskabets ledelse er opmærksom på at mere end halvdelen af virksomhedskapitalen er tabt, men anser det for værende realistisk at denne er reetableret inden for de nærmeste regnskabsår med egen indtjening og eventuel udvidelse af virksomhedskapitalen. Ledelsen anser det for forsvarligt at aflægge årsrapporten med fortsat drift for øje, idet selskabets direkte og indirekte kapitalejer har accepteret at bibeholde deres mellemregning, og vil understøtte at selskabets gældsforpligtelser (bortset fra mindre omkostningskreditorer) ikke vil blive krævet indfriet før selskabets økonomiske forhold giver mulighed herfor.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

**Den forventede udvikling**

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2019.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

**at** årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

**at** årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

**at** den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år,  
bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

**at** ledelsen fortsat anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt,

**at** ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 17. marts 2020

**I direktionen:**



Mogens Schougaard

# Den ikke uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## **Til kapitalejerne i KD Ejendomsinvest ApS**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har opstillet årsregnskabet for KD Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Vi oplyser, at vi i forbindelse med afgivelse af denne erklæring ikke er uafhængige, idet underskriveren Mogens Schougaard er indirekte medejer af og direktør i selskabet KD Ejendomsinvest ApS.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 17. marts 2020

### **REVISOR-TEAM**

Registreret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 51 94 32



Mogens Schougaard

Registreret Revisor

MNE-nr. 1278

# Anvendt regnskabspraksis

---

## REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "andre eksterne omkostninger".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Indtægter af kapitalandele

Den forholdsmæssige andel af resultatet i tilknyttede og associerede virksomheder medregnes i selskabets resultatopgørelse. Ved negativt resultat medregnes dog maksimalt en andel svarende til nedskrivning af den kontante anskaffelsessum til kr. 0.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Selskabsskat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

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.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### ANLÆGSAKTIVER

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

I selskabets balance indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige ejerandel af den tilknyttede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges i selskabet via overskudsdisponeringen til en "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

### OMSÆTNINGSAKTIVER

#### Tilgodehavender

Andre tilgodehavender er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

### FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL

#### 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.

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 kunne realiseres, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

#### Gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>9.496</b>	<b>-10.004</b>
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>9.496</b>	<b>-10.004</b>
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.000	32.989
Finansielle omkostninger	<u>-31.370</u>	<u>-30.924</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-9.874</b>	<b>-7.939</b>
3 Skat af årets resultat	<u>4.755</u>	<u>13.034</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-5.119</u></b>	<b><u>5.095</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-5.119</u>	<u>5.095</u>
	<u>-5.119</u>	<u>5.095</u>

## Balance pr. 31. december

Note		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>759.314</u>	<u>747.312</u>
<b>4</b>	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u><b>759.314</b></u>	<u><b>747.312</b></u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>759.314</b></u>	<u><b>747.312</b></u>
	Andre tilgodehavender	172.124	172.124
<b>8</b>	Udskudt skat, negativ	<u>4.764</u>	<u>8.985</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>176.888</b></u>	<u><b>181.109</b></u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u><b>176.888</b></u>	<u><b>181.109</b></u>
	<b>AKTIVER</b>	<u><b>936.202</b></u>	<u><b>928.421</b></u>

## Balance pr. 31. december

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>PASSIVER</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
7 Overført resultat	<u>-244.319</u>	<u>-239.206</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>-119.319</u></b>	<b><u>-114.206</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.052.466	1.040.384
Anden gæld	<u>3.055</u>	<u>2.243</u>
<b>Kortfristet gæld</b>	<b><u>1.055.521</u></b>	<b><u>1.042.627</u></b>
<b>GÆLD</b>	<b><u>1.055.521</u></b>	<b><u>1.042.627</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u>936.202</u></b>	<b><u>928.421</u></b>

**Forpligtelser og oplysninger:**

- 1 Going concern
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualforpligtigelser
- 11 Kontraktforpligtigelser
- 12 Nærtstående parter og ejerforhold

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1 Going concern</b>		
Mere end halvdelen af selskabets virksomhedskapital er tabt, der henvises til ledelsens bemærkninger hertil i ledelsesberetningen samt til lovgivningens regler herom.		
Selskabets ledelse udtaler at ledelsen er opmærksom på at mere end halvdelen af virksomhedskapitalen er tabt, men anser det for værende realistisk at denne er reetableret inden for de nærmeste regnskabsår med egen indtjening og eventuel udvidelse af virksomhedskapitalen. Ledelsen anser det for forsvarligt at aflægge årsrapporten med fortsat drift for øje, idet selskabets direkte og indirekte kapitalejer har accepteret at bibeholde deres mellemregning, og vil understøtte at selskabets gældsforpligtelser (bortset fra mindre omkostningskreditorer) ikke vil blive krævet indfriet før selskabets økonomiske forhold giver mulighed herfor.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, til betaling	0	0
Årets hensættelse af udskudt skat	-4.764	-8.985
Anden skat	<u>9</u>	<u>-4.049</u>
	<u>-4.755</u>	<u>-13.034</u>

**4 Finansielle anlægsaktiver**

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>
Anskaffessum 1. januar 2019	1.105.177
Anskaffessum tilgang	0
Anskaffessum afgang	<u>0</u>
Anskaffessum 31. december 2019	<u>1.105.177</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2019	-357.865
Regulering	-4
Op- og nedskrivninger	12.000
Op- og nedskrivninger, direkte	<u>6</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-345.863</u>
<b>Bogført værdi 31. december 2019</b>	<b><u>759.314</u></b>
Bogført værdi 31. december 2018	<u>747.312</u>

*Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:*

	<b>Opgjort pr.</b>	<b>Samlet resultat</b>	<b>Samlet egenkapital</b>
GS Blik ApS, Hørsholm - andel 100%	<u>31.12.2019</u>	<u>12.000</u>	<u>759.314</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
Udvidelse af virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Virksomhedskapitalen består af anpartar á nom. DKK 1.000 eller multipla heraf.

Selskabet har i de seneste ár haft følgende ændringer i kapitalforholdene:

**Kapitaludvidelse:**

Stiftelse, kurs 100	06.09.2004	125.000
---------------------	------------	---------

**6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning 1. januar	0	0
Op- og nedskrivning på udgåede aktiver	0	0
Modtaget udbytte	0	0
Årets regulering, direkte	6	0
Overført til overført resultat	-6	0
Årets regulering	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserve for nettoopskrivning 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

**7 Overført resultat**

Overført resultat 1. januar	-239.206	-244.301
Overført fra overskudsdisponeringen	-5.119	5.095
Overført fra reserve for nettoopskrivning	<u>6</u>	<u>0</u>
Overført resultat 31. december	<u>-244.319</u>	<u>-239.206</u>

**8 Udskudt skat**

Hensættelse 1. januar	-8.985	-15.751
Heraf anvendt af moderselskab	8.985	15.751
Årets regulering	<u>-4.764</u>	<u>-8.985</u>
Hensættelse 31. december	<u>-4.764</u>	<u>-8.985</u>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen ledelsen bekendt.

**10 Eventualforpligtigelser**

Ingen ledelsen bekendt.

**11 Kontraktforpligtigelser**

Ingen ledelsen bekendt.



---

## 12 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold	<p>Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:</p> <p>Gammeltoft Schougaard ApS <i>Hjemmehørende i Hørsholm kommune</i></p>
Nærtstående parter	<p>Gammeltoft Schougaard ApS Rungstedvej 13 2970 Hørsholm <i>Kapitalejer</i></p>
Øvrige nærtstående parter	<p>Selskabets ledelse</p>
Transaktioner	<p>Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.</p> <p>Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.</p>