

# Kiel Invest ApS

*Gladsaxevej 26, 2860 Søborg*

**CVR-nummer: 30718321**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016**

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/3/2017



Dirigent  
Henrik Kiel



## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Kiel Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 21/3 2017

**Direktion**



Henrik Kiel

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Kiel Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kiel Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

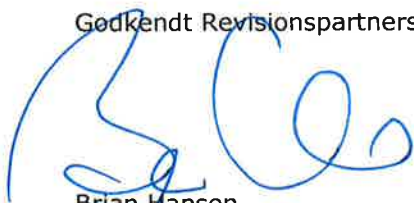
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Frederiksberg, den 3/3 2017

### Revision København

Godkendt Revisionspartnerselskab



Brian Hansen

Registreret revisor, Cand.merc.aud. FSR - Danske Revisorer

**SELSKABSOPLYSNINGER**

---

**Selskabet**

Kiel Invest ApS  
Gladsaxevej 26  
2860 Søborg

CVR-nr.: 30 71 83 21  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Kundenr.: 14501881

**Direktion**

Henrik Kiel

**Revisor**

Revision København  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Finsensvej 80 A  
2000 Frederiksberg

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg samt administration af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været øvrige enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Oplysninger om selskabets nettoomsætning er udeladt af konkurrencemæssige hensyn.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er i regnskabsåret ikke konstateret væsentlige usikkerhed vedrørende indregning og måling af regnskabsposter.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og har leveret et tilfredsstillende resultat, der yderligere medvirker til at styrke selskabets egenkapital.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Kiel Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultater efter skat.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og selskabsdeltagere samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

	2016 kr.	2015 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>419.232</b>	<b>561</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	1.550.378	0
Nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver	29.644	-22
Andre finansielle omkostninger	-267.415	-270
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.731.839</b>	<b>269</b>
1 Skat af årets resultat	-34.803	-52
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.697.036</b>	<b>217</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	1.697.036	217
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.697.036</b>	<b>217</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016 AKTIVER**

	2016 kr.	2015 tkr.
2 Grunde og bygninger	5.292.531	5.293
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.292.531</b>	<b>5.293</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	2.500	8
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.500</b>	<b>8</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.295.031</b>	<b>5.301</b>
Andre tilgodehavender	1.588.380	0
Periodeafgrænsningsposter	7.111	15
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.595.491</b>	<b>15</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16.725</b>	<b>105</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.612.216</b>	<b>120</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>6.907.247</b>	<b>5.421</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016 PASSIVER**

	2016 kr.	2015 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	2.229.492	533
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>2.354.492</b>	<b>658</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.564	3
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.564</b>	<b>3</b>
Prioritetsgæld	3.492.915	3.742
Deposita	181.903	216
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	599.250	512
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.274.068</b>	<b>4.470</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	236.692	211
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	20
Selskabsskat	27.931	59
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>277.123</b>	<b>290</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>4.551.191</b>	<b>4.760</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>6.907.247</b>	<b>5.421</b>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	36.960	66
Regulering af udskudt skat	-1.651	3
Regulering af tidligere års skat	-506	-17
	<u><b>34.803</b></u>	<u><b>52</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		5.292.531
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
		<u>5.292.531</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>5.292.531</u>
Af-/nedskrivninger, primo		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		0
		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<u><b>5.292.531</b></u>



**NOTER**

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	532.456	1.697.036	2.229.492
	<b>657.456</b>	<b>1.697.036</b>	<b>2.354.492</b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

125 anpartar á nom 1.000	125.000
	<b>125.000</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	3.954.050	3.729.607	236.692	2.340.147
Deposita	215.687	181.903	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	511.288	599.250	0	0
	<b>4.681.025</b>	<b>4.510.760</b>	<b>236.692</b>	<b>2.340.147</b>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Virksomheden har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

For sikkerhed for selskabets prioritetsgæld kr. 3.729.607 er der afgivet pant i selskabets ejendomme til en værdi pr. 31.12.2015 kr. 5.292.531

