

Kiel Invest ApS

Kærvej 28, 1, 2970 Hørsholm

CVR-nummer: 30718321

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2019

Dirigent
Henrik Kiel

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 10. maj 2019

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 2018 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 10. maj 2019

Revision København

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.: 34619654

Brian Grøndahl Hansen

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

mne36174

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Kiel Invest ApS
Kærvej 28, 1
2970 Hørsholm

E-mail: salg@hkejendomme.dk

CVR-nr.: 30 71 83 21

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Kundenr.: 14501881

Direktion

Henrik Kiel

Revisor

Revision København
Godkendt Revisionspartnerselskab
Nimbusparken 24, 3.
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 2018 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, ejendommenes 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.

Ejendommenes driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

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

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 vises som reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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

Andre værdipapirer

Kapitalandele i noterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskursen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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 2018

	2018 kr.	2017 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	563.026	370
1 Personalemkostninger	-312	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	562.714	370
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	3.807
DRIFTSRESULTAT	562.714	4.177
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-24
Andre finansielle indtægter	5.854	0
Nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver	0	22
Andre finansielle omkostninger	-281.366	-255
RESULTAT FØR SKAT	287.202	3.920
2 Skat af årets resultat	-76.065	-867
ÅRETS RESULTAT	211.137	3.053
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	225.000	51
Overført resultat	-13.863	3.002
DISPONERET I ALT	211.137	3.053

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018 AKTIVER

	2018 kr.	2017 tkr.
3 Grunde og bygninger	9.225.000	9.100
Materielle anlægsaktiver	9.225.000	9.100
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	1
Finansielle anlægsaktiver	0	1
ANLÆGSAKTIVER	9.225.000	9.101
Andre tilgodehavender	0	49
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	152.200	27
Periodeafgrænsningsposter	1.657	10
Tilgodehavender	153.857	86
Andre værdipapirer og kapitalandele	300.000	300
Værdipapirer og kapitalandele	300.000	300
Likvide beholdninger	351.243	563
OMSÆTNINGSAKTIVER	805.100	949
AKTIVER	10.030.100	10.050

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018 PASSIVER

	2018 kr.	2017 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	5.217.279	5.231
Forslag til udbytte for regnskabsåret	225.000	51
6 EGENKAPITAL	5.567.279	5.407
Hensættelse til udskudt skat	838.008	841
HENSATTE FORPLIGTELSER	838.008	841
Prioritetsgæld	3.004.580	3.265
Deposita	273.109	268
7 Langfristede gældsforpligtelser	3.277.689	3.533
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	258.945	238
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.400	13
Selskabsskat	56.779	18
Kortfristede gældsforpligtelser	347.124	269
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.624.813	3.802
PASSIVER	10.030.100	10.050

- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.
<hr/>		
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Andre omkostninger til social sikring	312	0
	<u>312</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	73.018	29
Regulering af udskudt skat	-1.800	838
Regulering af tidligere års skat	4.847	0
	<u>76.065</u>	<u>867</u>

NOTER	Grunde og bygninger
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	5.292.531
Tilgang i årets løb	125.000
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2018	5.417.531
	<hr/>
Opskrivninger, primo	3.807.469
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2018	3.807.469
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	9.225.000
	<hr/> <hr/>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 bolig og erhvervsejendomme på i alt 563 m2 beliggende i Herlev på alt 164 m2, beliggende i Hvidovre på i alt 199 m2 og beliggende i Hørsholm på i alt 200 m2. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Følgende diskonteringsfaktorer (incl. 1 % forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomme. 3,8%

Boligejendomme beliggende i Herlev er der fastsat et forrentningskrav på 5,3 %.

Boligejendomme beliggende i Hvidovre er der fastsat et forrentningskrav på 11 %.

Boligejendomme beliggende i Hørsholm er der fastsat et forrentningskrav på 2,8 %.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Boligejendomme har en udlejningsprocent på 100%

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 16.163 kr./m2,

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 9.100.000 mio.kr., svarende til 99 % af den samlede dagsværdi.

Havneplads anskaffet i året er indregnet til kostpris

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo	2.500	3
Kostpris 31. december 2018	2.500	3
Op- og nedskrivninger primo	-24.116	0
Årets resultatandele	0	-24
Af-/nedskrivninger, primo	21.616	0
Årets af-/nedskrivninger	0	22
Op- og nedskrivninger 31. december 2018	-2.500	-2
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0	1

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dansk Kromad IVS, Valby, under konkurs	50%	0	0

5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	152.200	27
	152.200	27

I henhold til årsregnskabsloven § 73 oplyses følgende:

Ledelseskategori: Direktør
 Tilgodehavende primo: t.kr. 27
 Tilgodehavende ultimo: t.kr. 152
 Rentefod: 10,05%

Lånet med direktør er optaget i regnskabsåret 2017.

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
6 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	5.231.142	0	-13.863	5.217.279
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.700	-50.700	225.000	225.000
	5.406.842	-50.700	211.137	5.567.279

Selskabskapitalen er fordelt således:

125 anpartar á nom 1.000	125.000
	125.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.503.968	3.263.525	258.945	1.782.421
Deposita	267.592	273.109	0	0
	3.771.560	3.536.634	258.945	1.782.421

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Virksomheden har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For sikkerhed for selskabets prioritetsgæld kr. 3.263.525 er der afgivet pant i selskabets ejendomme til en værdi pr. 31.12.2018 kr. 9.225.000

NOTER

	2018	2017
	kr.	tkr.

10 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Henrik Kiel

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Kiel

Direktør

Serienummer: CVR:30718321-RID:76525568

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-05-13 20:27:35Z

NEM ID 

Brian Hansen

Registreret revisor

På vegne af: Revision København

Serienummer: CVR:34619654-RID:61475406

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-05-14 03:46:20Z

NEM ID 

Henrik Kiel

Dirigent

Serienummer: CVR:30718321-RID:76525568

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-05-16 05:04:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z1U6N-EC28Y-OEDXW-20NWI-FCTXL-V1170

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>