

Kiel Invest ApS

Gladsaxevej 26, 2860 Søborg

CVR-nummer: 30718321

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015**

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2016



Dirigent
Henrik Kiel

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
Ejerforhold	Henrik Kiel
Hovedaktivitet	Selskabets formål er ifølge vedtægterne, at foretage køb og salg samt administration af fast ejendom.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	2
---------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------	---

Balance	10
---------	----

Noter	12
-------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 31. maj 2016

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 2015 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 revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

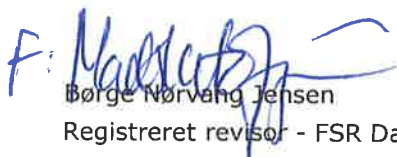
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 31. maj 2016

Revision København

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR 34619654


Børge Nørvang Jensen
Registreret revisor - FSR Danske Revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kiel Invest ApS for 2015 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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 op-tjenes 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien 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.

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 2015

	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	561.183	364
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-8
Andre finansielle indtægter	24	0
Nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver	-21.642	0
Andre finansielle omkostninger	-270.123	-288
RESULTAT FØR SKAT	269.442	68
1 Skat af årets resultat	-52.622	-28
ÅRETS RESULTAT	216.820	40
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-8
Overført resultat	216.820	48
DISPONERET I ALT	216.820	40

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015 AKTIVER

	2015 kr.	2014 tkr.
2 Grunde og bygninger	5.292.531	5.293
Materielle anlægsaktiver	5.292.531	5.293
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	8.358	30
Finansielle anlægsaktiver	8.358	30
ANLÆGSAKTIVER	5.300.889	5.323
Periodeafgrænsningsposter	14.616	0
Tilgodehavender	14.616	0
Likvide beholdninger	104.540	7
OMSÆTNINGSAKTIVER	119.156	7
 AKTIVER	 5.420.045	 5.330

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015 PASSIVER

	2015 kr.	2014 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	532.456	315
4 EGENKAPITAL	657.456	440
Hensættelse til udskudt skat	3.215	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	3.215	0
Prioritetsgæld	3.742.921	3.980
Deposita	215.687	190
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	511.290	487
Langfristede gældsforpligtelser	4.469.898	4.657
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	211.127	196
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.743	22
Selskabsskat	58.606	15
Kortfristede gældsforpligtelser	289.476	233
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.759.374	4.890
PASSIVER	5.420.045	5.330

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	66.082	14
Regulering af udskudt skat	3.215	5
Regulering af tidligere års skat	-16.675	9
	52.622	28
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		5.292.531
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2015		5.292.531
Af-/nedskrivninger, primo		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		5.292.531

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo	30.000	40
Tilgang i årets løb	0	30
Afgang i årets løb	0	-40
	<u>30.000</u>	<u>30</u>
Kostpris 31. december 2015		
Op- og nedskrivninger primo	8.002	8
Af-/nedskrivninger, primo	-8.002	0
Årets af-/nedskrivninger	-21.642	-8
	<u>-21.642</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2015		
	<u>8.358</u>	<u>30</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Gladsaxevej 2015 ApS, Klampenborg	33%	25.075	-64.925

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	315.636	216.820	532.456
	<u>440.636</u>	<u>216.820</u>	<u>657.456</u>

Selskabskapitalen er fordelt således:

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

NOTER

2015	2014
kr.	tkr.

5 Eventualposter mv.

Virksomheden har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For sikkerhed for selskabets prioritetsgæld kr. 3.954.048 er der afgivet pant i selskabets ejendomme til en værdi pr. 31.12.2015 kr. 5.292.531