

Kiel Invest ApS

Kærvej 28, 1, 2970 Hørsholm

CVR-nummer: 30718321

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2021

Dirigent
Henrik Kiel

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den / 2021

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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 / 2021

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 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

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

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.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

Andre værdipapirer

Kapitalandele i unoterede 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.

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.

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 gældsmetode 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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020 kr.	2019 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	909.845	801
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-9.710	-2
DRIFTSRESULTAT	900.135	799
Andre finansielle indtægter	0	9
Nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver	0	-100
Andre finansielle omkostninger	-205.279	-316
RESULTAT FØR SKAT	694.856	392
3 Skat af årets resultat	-217.444	-87
ÅRETS RESULTAT	477.412	305
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	240
Overført resultat	477.412	65
DISPONERET I ALT	477.412	305

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020 AKTIVER

	2020 kr.	2019 tkr.
4 Grunde og bygninger	9.225.000	9.225
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69.905	20
Materielle anlægsaktiver	9.294.905	9.245
ANLÆGSAKTIVER	9.294.905	9.245
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	135.575	0
Andre tilgodehavender	100.000	100
Periodeafgrænsningsposter	1.380.000	0
Tilgodehavender	1.615.575	100
Andre værdipapirer og kapitalandele	50.001	0
Værdipapirer og kapitalandele	50.001	0
Likvide beholdninger	140.902	396
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.806.478	496
AKTIVER	11.101.383	9.741

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020 PASSIVER

	2020 kr.	2019 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	5.760.085	5.282
5 EGENKAPITAL	5.885.085	5.407
Hensættelse til udskudt skat	817.875	816
HENSATTE FORPLIGTELSER	817.875	816
Prioritetsgæld	2.443.702	2.733
Deposita	224.772	309
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	86.014	28
6 Langfristede gældsforpligtelser	2.754.488	3.070
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	291.708	274
Kreditinstitutter	1.000.286	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	214.133	83
Selskabsskat	137.808	91
Kortfristede gældsforpligtelser	1.643.935	448
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.398.423	3.518
PASSIVER	11.101.383	9.741

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020 kr.	2019 tkr.
Virksomhedskapital primo	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125
Overført resultat, primo	5.282.673	5.217
Årets resultat	477.412	305
Foreslået udbytte	0	-240
Overført resultat ultimo	5.760.085	5.282
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	0	225
Ekstraordinært udbytte	0	240
Udloddet udbytte	0	-225
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-240
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	0
EGENKAPITAL	5.885.085	5.407

NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.710	2
	9.710	2
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	154.000	109
Regulering af udskudt skat	1.377	-22
Regulering af tidligere års skat	62.067	0
	217.444	87

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	5.417.531	21.875
Tilgang i årets løb	0	59.323
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2020	5.417.531	81.198
Opskrivninger, primo	3.807.469	0
Opskrivninger 31. december 2020	3.807.469	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-1.583
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-9.710
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	0	-11.293
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	9.225.000	69.905

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

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	5.282.673	477.412	5.760.085
	5.407.673	477.412	5.885.085

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
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.008.454	2.735.410	291.708	1.059.520
Deposita	308.609	224.772	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	28.039	86.014	0	0
	3.345.102	3.046.196	291.708	1.059.520

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Virksomheden har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For sikkerhed for selskabets prioritetsgæld kr. 2.735.410 er der afgivet pant i selskabets ejendomme til en værdi pr. 31.12.2020 kr. 9.225.000

NOTER

	2020	2019
	kr.	tkr.

9 Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Henrik Kiel
Havnegade 91
4970 Rødby

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: 176.22.xxx.xxx

2021-06-07 11:55:47Z

NEM ID 

Brian Hansen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:34619654-RID:61475406

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-06-07 11:58:20Z

NEM ID 

Henrik Kiel

Dirigent

Serienummer: CVR:30718321-RID:76525568

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-06-07 12:28:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MGPHI-X41CT-64MDE-AUZP5-VNWIN-BOEK8

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>