

# **Kiel Invest ApS**

*Kærvej 28, 1, 2970 Hørsholm*

**CVR-nummer: 30718321**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2019**

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2020

\_\_\_\_\_  
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 2019**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den / 2020

### 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 2019 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 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 / 2020

### 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 2019 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.

### 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.

#### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### 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.

## 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 erhvervsjendomme 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.

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:



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

	<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 pantebrevens 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.

### 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

	2019 kr.	2018 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>801.927</b>	<b>563</b>
1 Personaleomkostninger	-116	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.583	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>800.228</b>	<b>563</b>
Andre finansielle indtægter	9.137	6
Nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver	-99.999	0
Andre finansielle omkostninger	-316.251	-282
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>393.115</b>	<b>287</b>
3 Skat af årets resultat	-87.720	-76
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>305.395</b>	<b>211</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	225
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	240.000	0
Overført resultat	65.395	-14
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>305.395</b>	<b>211</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019 AKTIVER**

	2019 kr.	2018 tkr.
4 Grunde og bygninger	9.225.000	9.225
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.292	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.245.292</b>	<b>9.225</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	1
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>9.245.292</b>	<b>9.226</b>
Andre tilgodehavender	100.000	200
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	152
Periodeafgrænsningsposter	0	2
<b>Tilgodehavender</b>	<b>100.000</b>	<b>354</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1	100
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>1</b>	<b>100</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>398.267</b>	<b>350</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>498.268</b>	<b>804</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>9.743.560</b>	<b>10.030</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019 PASSIVER**

	2019 kr.	2018 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	5.282.674	5.217
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	225
<b>6 EGENKAPITAL</b>	<b>5.407.674</b>	<b>5.567</b>
Hensættelse til udskudt skat	816.498	838
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>816.498</b>	<b>838</b>
Prioritetsgæld	2.734.659	3.005
Deposita	308.609	273
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	28.039	0
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.071.307</b>	<b>3.278</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	273.795	259
Leverandører af varer og tjenesteydelser	82.956	31
Selskabsskat	91.330	57
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>448.081</b>	<b>347</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.519.388</b>	<b>3.625</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>9.743.560</b>	<b>10.030</b>
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Nærtstående parter		

**NOTER**

	2019 kr.	2018 tkr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Andre omkostninger til social sikring	116	0
	<b>116</b>	<b>0</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.583	0
	<b>1.583</b>	<b>0</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	109.230	73
Regulering af udskudt skat	-21.510	-2
Regulering af tidligere års skat	0	5
	<b>87.720</b>	<b>76</b>

**NOTER**

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo	5.417.531	0
Tilgang i årets løb	0	21.875
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2019	5.417.531	21.875
Opskrivninger, primo	3.807.469	0
Opskrivninger 31. december 2019	3.807.469	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-1.583
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	0	-1.583
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>9.225.000</b>	<b>20.292</b>

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**

	2019 kr.	2018 tkr.
<b>5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	152
	<b>0</b>	<b>152</b>

I henhold til årsregnskabsloven § 73 oplyses følgende:

Ledelseskategori: Direktør  
 Tilgodehavende primo: t.kr. 152  
 Tilgodehavende ultimo: t.kr. 0  
 Rentefod: 10,05%

Lånet med direktør er optaget i regnskabsåret 2017.

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>6 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	5.217.279	0	65.395	5.282.674
Forslag til udbytte for regnskabsåret	225.000	-465.000	240.000	0
	<b>5.567.279</b>	<b>-465.000</b>	<b>305.395</b>	<b>5.407.674</b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

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



<b>NOTER</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	3.263.525	3.008.454	273.795	1.438.140
Deposita	273.109	308.609	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	28.039	0	0
	<b>3.536.634</b>	<b>3.345.102</b>	<b>273.795</b>	<b>1.438.140</b>

**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

**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.”

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-757547097070

IP: 89.186.xxx.xxx

2020-04-06 12:40:36Z

NEM ID 

## Brian Hansen

### Registreret revisor

På vegne af: Revision København

Serienummer: CVR:34619654-RID:61475406

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-04-07 03:12:29Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-757547097070

IP: 212.27.xxx.xxx

2020-04-07 06:42:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0DIIP-H6WZT-ALG5W-3580P-XVQPC-LG8ES

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>