

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
[www.kallermann.dk](http://www.kallermann.dk)

**Kim Ejlersen Invest A/S**

**CVR-nr. 32 35 59 35**

**Årsrapport 2012**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	10
Balance pr. 31.12.2012	11
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Kim Ejlersen Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

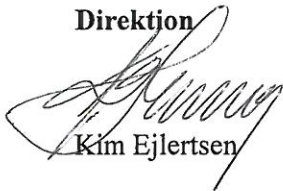
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

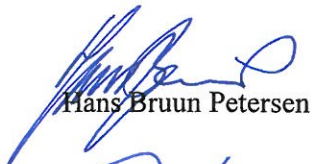
København, den 5. marts 2013

**Direktion**



Kim Ejlersen

**Bestyrelse**



Hans Bruun Petersen



Kim Ejlersen



Kirsten Ejlersen



Klaus Kastrop-Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i Kim Ejlertsen Invest A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kim Ejlertsen Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

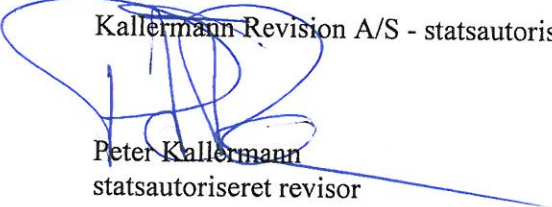
## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysninger i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 5. marts 2013

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma




Peter Kallermann  
statsautoriseret revisor

**LEDELSESBERETNING****SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kim Ejlersen Invest A/S Frederiksborgvej 59 2400 København NV.  CVR-nr.: 32 35 59 35 Etableret: 18. marts 2010 Hjemsted: København Regnskabsår: 01.01.-31.12.
<b>Bestyrelse</b>	Hans Bruun Petersen Kim Ejlersen Kirsten Ejlersen Klaus Kastrup-Larsen
<b>Direktion</b>	Kim Ejlersen
<b>Revision</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 3 3000 Helsingør

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. april 2013

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået i at eje og administrere fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 23.766 kr., der anses for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 31. december 2012 13.399.826 kr.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kim Ejlersen Invest A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 fragå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisteret på balancedagen.

#### Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, der ikke er omregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning fratrukket eksterne omkostninger sammendrages i årsrapporten til posten bruttofortjeneste efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 poster direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver

Moderselskabet Kim Ejlersen Holding ApS og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### BALANCEN

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Opskrivning af ejendomme sker på grundlag af regelmæssige uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	5-50 år
-----------	---------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Egenkapital

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte udbetalt i årets løb vises under egenkapitalen.

##### Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabets hæftelse over for skattemyndighederne i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet Kim Ejlersen Holding ApS.

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.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.609.943</b>	<b>2.915.903</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>-371.593</u>	<u>-371.593</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>2.238.350</b>	<b>2.544.310</b>
Finansielle indtægter	2	56.226	41.449
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.262.541</u>	<u>-2.199.829</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.035</b>	<b>385.930</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-8.269</u>	<u>-142.000</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>23.766</u></b>	<b><u>243.930</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført til næste år		<u>23.766</u>	<u>243.930</u>
		<b><u>23.766</u></b>	<b><u>243.930</u></b>

## ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31.12.2012

## AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Grunde og bygninger	5	59.308.445	59.680.038
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>59.308.445</u></b>	<b><u>59.680.038</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>59.308.445</u></b>	<b><u>59.680.038</u></b>
Tilgodehavende skat		43.731	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.530.475	1.469.289
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>1.574.206</u></b>	<b><u>1.469.289</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>546</u></b>	<b><u>368</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>1.574.752</u></b>	<b><u>1.469.657</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u><u>60.883.197</u></u></b>	<b><u><u>61.149.695</u></u></b>

## BALANCE PR. 31.12.2012

## PASSIVER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Selskabskapital	6	600.000	600.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.757.546	11.757.546
Overført resultat		1.042.280	1.018.514
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	7	<b><u>13.399.826</u></b>	<b><u>13.376.060</u></b>
Udskudt skat	8	<u>5.743.000</u>	<u>5.691.000</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<b><u>5.743.000</u></b>	<b><u>5.691.000</u></b>
Gæld til pengeinstitutter		20.031.828	20.821.368
Gæld til kreditinstitutter		<u>16.307.483</u>	<u>16.924.351</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	9	<b><u>36.339.311</u></b>	<b><u>37.745.719</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	700.583	702.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.873.008	1.736.496
Anden gæld		<u>1.827.469</u>	<u>1.897.820</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.401.060</u></b>	<b><u>4.336.916</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b><u>41.740.371</u></b>	<b><u>42.082.635</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>60.883.197</u></b>	<b><u>61.149.695</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Afskrivninger</b>		
Bygninger	371.593	371.593
	<b>371.593</b>	<b>371.593</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter	30	33
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	56.196	41.416
	<b>56.226</b>	<b>41.449</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger	2.119.574	2.097.401
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	89.263	48.724
Gebyrer (amortiserede låneomkostninger)	53.704	53.704
	<b>2.262.541</b>	<b>2.199.829</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	52.000	142.000
Sambeskatningsbidrag	-43.731	0
	<b>8.269</b>	<b>142.000</b>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 01.01.2012	45.426.413
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31.12.2012</b>	<b>45.426.413</b>
Opskrivninger 01.01.2012	15.862.761
Årets opskrivninger	0
<b>Opskrivninger 31.12.2012</b>	<b>15.862.761</b>
Af- og nedskrivninger 01.01.2012	1.609.136
Årets afskrivninger	371.593
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivninger 31.12.2012</b>	<b>1.980.729</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2012</b>	<b>59.308.445</b>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2011	59.680.038
Offentlige ejendomsvurderinger	49.200.000

## 6. Selskabskapital

Selskabskapitalen er opdelt i aktier à 1 kr. eller multipla heraf.

	<b>Selskabs- kapital kr.</b>	<b>Reserve for for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
<b>7. Egenkapital</b>					
Egenkapital					
01.01.2012	600.000	11.757.546	1.018.514	0	13.376.060
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	23.766	0	23.766
Foreslået udbytte	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31.12.2012</b>	<b>600.000</b>	<b>11.757.546</b>	<b>1.042.280</b>	<b>0</b>	<b>13.399.826</b>

**ÅRSREGNSKAB****NOTER****8. Udskudt skat**

Udskudt skat består af 25% udskudt skat af skattemæssige merafskrivninger og vedrører immaterielle anlægsaktiver, materielle anlægsaktiver og finansielle anlægsaktiver.

Beløbet specificeres således:

	<b>Regnskabs- mæssig værdi kr.</b>	<b>Skatte- mæssig værdi kr.</b>	<b>Midlertidig forskul kr.</b>
Materielle anlægsaktiver	59.308.445	34.146.450	25.161.995
Skattemæssige underskud	0	-2.188.529	-2.188.529
			<b><u>22.973.466</u></b>
Udskudt skat (25% - afrundet)			<b><u>5.743.000</u></b>

	<b>Forfald inden for 1 år kr.</b>	<b>Forfald efter 1 år kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Bankgæld	0	20.031.828	0	20.031.828
Kreditinstitutter	700.583	16.307.483	732.061	13.733.188
	<b><u>700.583</u></b>	<b><u>36.339.311</u></b>	<b><u>732.061</u></b>	<b><u>33.765.016</u></b>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. er der udstedt pantebreve på i alt 55.226.000 kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgør 59.308.445 kr.

**11. Ejerforhold**

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

Kim Ejlersen Holding A/S, Frederiksborgvej 59, 2400 København NV.