

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

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

**Kim Ejlertsen Invest A/S**

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

**Årsrapport 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/5-2014



Dirigent



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabets regnskabsklasse, adresse mv.:**

Regnskabsklasse: Regnskabsklasse B  
CVR-nr.: 32 35 59 35  
Navn: Kim Ejlersen Invest A/S  
Vejnavn & nummer: Frederiksborgvej 59  
Postnummer & by: 2400 København NV  
Stiftelsesdato: 18. marts 2010  
Hjemsted: København  
Regnskabsperiode: 1. januar 2013 - 31. december 2013

**Revisor:**

CVR-nr.: 30 19 52 64  
Navn: Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Vejnavn & nummer: Stationspladsen 1 og 3  
Postnummer & by: 3000 Helsingør

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2014

**Direktion:**



Kim Ejlersen

**Bestyrelse:**



Hans Bruun Petersen



Kim Ejlersen



Klaus Kastrup-Larsen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****Til kapitalejerne i Kim Ejlersen Invest A/S****Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Kim Ejlersen Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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**

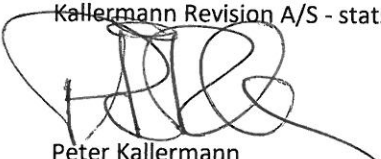
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**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 31. marts 2014

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann  
statsautoriseret revisor

**LEDELSESBERETNING****Hovedaktivitet**

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

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

**Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et underskud på -7.793.289 kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 5.606.537 kr. pr. 31. december 2013.

Resultatet er negativt påvirket af værdiregulering af selskabets ejendom med ca. 10 mio.kr.

**Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kim Ejlersen Invest A/S for 2013 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 tilgå 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

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

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.

#### Eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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 deklareres.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### Skatteomkostninger

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 posteringer 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

### 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.

#### Udbytte

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.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### Skyldig skat 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.

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 22%.

#### 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 nominal værdi.

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.608.584</b>	<b>2.609.943</b>
Af- og nedskrivninger		-10.148.445	-371.593
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>-8.539.861</b>	<b>2.238.350</b>
Finansielle indtægter	1	61.224	56.226
Finansielle omkostninger	2	-2.408.923	-2.262.541
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-10.887.560</b>	<b>32.035</b>
Skat af årets resultat	3	3.094.271	-8.269
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7.793.289</b>	<b>23.766</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Reserve for opskrivninger		-5.683.731	0
Overført resultat		-2.109.558	23.766
		<b>-7.793.289</b>	<b>23.766</b>

## ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		49.200.000	59.308.445
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	4	<b>49.200.000</b>	<b>59.308.445</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>49.200.000</b>	<b>59.308.445</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.538.699	1.530.475
Tilgodehavende skat		79.271	43.731
Andre tilgodehavender		31.511	32.531
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.649.481</b>	<b>1.606.737</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>668</b>	<b>546</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.650.149</b>	<b>1.607.283</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>50.850.149</b>	<b>60.915.728</b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

## PASSIVER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital	5	600.000	600.000
Reserve for opskrivninger		6.073.815	11.757.546
Overført resultat		-1.067.278	1.042.280
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>5.606.537</u></b>	<b><u>13.399.826</u></b>
Udskudt skat		2.728.000	5.743.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>2.728.000</u></b>	<b><u>5.743.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.779.617	16.307.483
Gæld til banker		18.592.341	20.031.828
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	6	<b><u>34.371.958</u></b>	<b><u>36.339.311</u></b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.876.689	2.873.008
Anden gæld		10.000	10.000
Kortfristet del af langfristet gæld		1.406.965	700.583
Deposita		1.850.000	1.850.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.143.654</u></b>	<b><u>5.433.591</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>42.515.612</u></b>	<b><u>41.772.902</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>50.850.149</u></b>	<b><u>60.915.728</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerskab	9		

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2013

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Selskabskapital:</b>		
Primo	600.000	600.000
<b>Ultimo i alt</b>	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>600.000</u></b>
<b>Reserve for opskrivninger:</b>		
Primo	11.757.546	11.757.546
Afgang	-5.683.731	0
<b>Ultimo</b>	<b><u>6.073.815</u></b>	<b><u>11.757.546</u></b>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	1.042.280	1.018.514
Tilgang	-2.109.558	23.766
<b>Ultimo i alt</b>	<b><u>-1.067.278</u></b>	<b><u>1.042.280</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u><u>5.606.537</u></u></b>	<b><u><u>13.399.826</u></u></b>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	2013 kr.	2012 kr.
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	61.224	56.196
Renteindtægter i øvrigt	0	30
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>61.224</b>	<b>56.226</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	136.201	89.263
Renteomkostninger i øvrigt	2.272.722	2.173.278
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2.408.923</b>	<b>2.262.541</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	-79.271	-43.731
Ændring i udskudt skat	-2.326.000	52.000
Nedsættelse af skatteprocent	-689.000	0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-3.094.271</b>	<b>8.269</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris, primo	45.426.413	45.426.413
Tilgang	40.000	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>45.466.413</b>	<b>45.426.413</b>
Opskrivninger, primo	15.862.761	15.862.761
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-9.788.946	0
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>6.073.815</b>	<b>15.862.761</b>
Af- og nedskrivninger, primo	-1.980.729	-1.609.136
Afskrivninger	-359.499	-371.593
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-2.340.228</b>	<b>-1.980.729</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>49.200.000</b>	<b>59.308.445</b>

**ÅRSREGNSKAB****NOTER**

<u>2013</u>	<u>2012</u>
kr.	kr.

**5. Selskabskapital**

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

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år

<u>28.905.000</u>	<u>33.765.000</u>
-------------------	-------------------

**7. Eventualforpligtelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

**8. 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. 31.12.2013 udgør 49.200.000 kr.

**9. Ejerskab**

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.