

**Kimik Invest ApS**  
**Frisersvej 2A, 1., 2920 Charlottenlund**

**CVR-nr. 28 66 30 56**

**Årsrapport 2013/2014**  
**(8. regnskabsår)**

Godkendt på den ordinære  
generalforsamling den / 2015

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger .....	1
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	3
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## Selskabsoplysninger

### **Selskab:**

Kimik Invest ApS  
Frisersvej 2A, 1.  
2920 Charlottenlund

CVR. nr.: 28 66 30 56  
Hjemstedskommune: Gentofte

### **Direktion:**

Kim Lütken Buch Abrahamsen  
Frisersvej 2A, 1.  
Charlottenlund

Mikkel Hjorth  
Vejenbrødvej 2D,  
Avderød  
2980 Kokkedal

### **Revisor:**

Revisionsfirmaet Jan Kristensen, Registreret Revisionsanpartsselskab

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport 2013/2014 for Kimik Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen erklærer, at krav til fravalg af revision er opfyldt.

Charlottenlund, den 25. februar 2015

I direktionen:

Kim Lütken Buch Abrahamsen

Mikkel Hjorth

## **Den uafhængige revisors reviewerklæring**

### **Til kapitalejerne i Kimik Invest ApS:**

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Kimik Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors reviewerklæring - fortsat**

### **Konklusion:**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling den 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet:**

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til noten i regnskabet, hvor baggrunden beskrives, og hvor det ligeledes udførligt beskrives, på hvilken baggrund ledelsen har vurderet selskabets evne til at fortsætte driften. Vi er på baggrund af de i noten afgivne oplysninger enige med ledelsen i, at det er forsvarligt at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Søborg, den 25. februar 2015

REVISIONSFIRMAET JAN KRISTENSEN  
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Jan Kristensen  
registreret revisor

## Ledelsesberetning

### **Hovedaktiviteter:**

Selskabets aktivitet består i renovering og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabet har i regnskabsåret 2013/2014 realiseret en omsætning på tkr. 72. Årets resultat før skat udgør tkr. -11. Årets resultat efter skat udgør tkr. -11. Herefter udgør selskabets egenkapital tkr. -966.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Trods prisudviklingen på ejendomsmarkedet har ledelsen vurderet, at selskabets årsrapport kan aflægges med fortsat drift for øje. Dette skal ses med baggrund i følgende:

- a) Selskabets faste ejendom har i hele regnskabsperioden været udlejet, ligesom lejligheden efter regnskabsårets afslutning fortsat er udlejet.
- b) Selskabet påtænker ikke at afhænde ejendommen, så længe markedsprisen for selskabets faste ejendom er væsentlig lavere end belåningen.
- c) Selskabets løbende likviditetsbehov er forholdsvis beskedent og forventes at kunne imødekommes ved ejernes løbende tilførsel af denne likviditet. For regnskabsåret 2013/2014 har der været en positiv selvfinansiering på tkr. 8, hvorfor der ikke har været behov for tilførsel af kapital fra ejerne.
- d) Af anden gæld tkr. 689 udgør gæld til ejere eller ejerrelaterede kreditorer tkr. 673, hvor selskabet kan vente med afvikling af mellemværendet, til selskabets økonomiske situation ændrer sig igen, og hvor det grundet selskabets åbenbare insolvens er aftalt, at mellemværendet ikke forrentes.

Afdrag på nuværende realkreditlån påbegyndes i 4. kvartal 2017.

Selskabets ledelse vurderer på den baggrund, at det pt. ikke er fornødent med særlige tiltag som følge af det opståede kapitaltab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 48 valgt at indregne forslag til udbytte som gæld i balancen.

### **Generelt om indregning og måling:**

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkel regnskabspost herunder.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

### **Resultatopgørelsen:**

#### **Nettoomsætning:**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter er medregnet med det beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### **Andre eksterne omkostninger :**

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

### **Finansielle poster:**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst er afsat med 24,50%. Tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen medtages under finansielle poster.

Udsudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes ikke i balancen, men oplyses som en note i årsregnskabet.

### **Balancen:**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Anlægsaktiver optages til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne er baseret på aktivernes forventede levetid, og der er i al væsentlighed anvendt følgende forventede brugstider ved beregningen af afskrivningerne:

Grundværdi.....	afskrives ikke
Bygning.....	50 år

Udover årets ordinære afskrivning foretages nedskrivning til genindvindingsværdien på balancedatoen, såfremt denne er lavere end den bogførte værdi.

Driftsmateriel og inventar med en anskaffelsessum under kr. 12.600 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Udgifter til edb-programmer (software) under kr. 12.600 samt udgifter til udvikling, tilretning mv. af edb-systemer udgiftsføres i det år, hvor udgiften er afholdt.

### **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle og finansielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014**

<u>Note</u>		2012/ 2013 <u>tkr.</u>
	Nettoomsætning.....	72.000      72
	Andre eksterne omkostninger.....	-40.542      -37
	Bruttofortjeneste.....	<u>31.458      35</u>
	Personaleomkostninger.....	<u>0      0</u>
	Resultat før af- og nedskrivninger.....	31.458      35
2	Af- og nedskrivninger.....	<u>-19.022      -19</u>
	Resultat før finansielle poster.....	12.436      16
	Finansielle indtægter.....	0      0
	Finansielle omkostninger.....	<u>-23.891      -21</u>
	Resultat før skat.....	-11.455      -5
1	Skat af årets resultat.....	<u>0      0</u>
	<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>-11.455      -5</u></b>
	Årets resultat foreslås disponeret således:	
	Foreslået udbytte.....	0      0
	Overført resultat.....	<u>-11.455      -5</u>
	<b>Resultatdisponering i alt.....</b>	<b><u>-11.455      -5</u></b>

**Balance pr. 30. september 2014**

**Aktiver**

<u>Note</u>		30/9 2013 <u>tkr.</u>
	<b>Anlægsaktiver:</b>	
3	Materielle anlægsaktiver:	
	Grunde og bygninger.....	<u>898.912</u> <u>918</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>898.912</u> <u>918</u>
	<b>Omsætningsaktiver:</b>	
	Likvide beholdninger.....	<u>43.635</u> <u>36</u>
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>43.635</u> <u>36</u>
	<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>942.547</u>      <u>954</u></b>

## Balance pr. 30. september 2014

### Passiver

<u>Note</u>		30/9 2013 <u>tkr.</u>
4	<b>Egenkapital:</b>	
	Selskabskapital.....	125.000 125
	Overført resultat.....	-1.091.031 -1.080
	Egenkapital i alt.....	<u>-966.031</u> <u>-955</u>
	<b>Gældsforpligtelser:</b>	
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>	
	Gæld til realkreditinstitutter.....	<u>1.208.000</u> <u>1.208</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	11.500 11
	Anden gæld.....	<u>689.078</u> <u>690</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>700.578</u> <u>701</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>1.908.578</u> <u>1.909</u>
	<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>942.547</u> <u>954</u></b>
6	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	
7	Fortsat drift	

## Noter til årsrapporten

2013

2014

tkr.

### 1 Skat af årets resultat:

Den udgiftsførte selskabsskat specificeres således:

Skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Det kan oplyses, at negativ udskudt skat pr. 30. september 2014 udgør tkr. 231 (ved en skatteprocent på 22). Dette beløb er ikke medregnet i selskabets balance pr.30. september 2014.

### 2 Af- og nedskrivninger:

Årets ordinære afskrivninger.....	19.022	19
Nedskrivning til genindvindingsværdi.....	0	0
	<u>19.022</u>	<u>19</u>

### 3 Anlægsoversigt:

	Bygninger
	<u>mv.</u>
Anskaffelsessum pr. 1. oktober 2013.....	1.620.852
Årets tilgang.....	0
Årets afgang til kostpriser.....	0
Anskaffelsessum pr. 30. september 2014.....	<u>1.620.852</u>
Afskrivninger pr. 1. oktober 2013.....	702.918
Årets af- og nedskrivninger.....	19.022
Af- og nedskrivninger vedr. årets afgang.....	0
Af- og nedskrivninger pr. 30. september 2014.....	<u>721.940</u>
Balanceværdi pr. 30. september 2014.....	<u>898.912</u>

Seneste ejendomsvurdering (2013) udgør kr. 1.000.000, heraf grund kr. 113.900.

## Noter til årsrapporten

### 4 **Egenkapital:**

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Saldo pr. 1. oktober 2013.....	125.000	-1.079.576
Årets resultat.....	0	-11.455
Årets udbytte.....	0	0
Saldo pr. 30. september 2014.....	<u>125.000</u>	<u>-1.091.031</u>

### 5 **Langfristede gældsforpligtelser**

Senere end 5 år fra balancedagen forfalder kr. 1.130.970 af restgælden.

### 6 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

I selskabets ejendom, der har en bogført værdi pr. 30. september 2014 på kr. 898.912, er tinglyst følgende hæftelser:

	<u>Tinglyst hæftelse</u>	<u>Gæld pr. 30/9 2014</u>
1. Ejerpantebrev overfor ejerlejlighedsforening .....	40.000	0
2. Realkreditpantebrev .....	1.208.000	1.208.000
3. Ejerpantebrev overfor pengeinstitut .....	500.000	0
I alt .....	<u>1.748.000</u>	<u>1.208.000</u>

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser udover sædvanlige garantiforpligtelser på solgte tjenesteydelser mv.

## Noter til årsrapporten

### 7 **Fortsat drift**

Trods prisudviklingen på ejendomsmarkedet har ledelsen vurderet, at selskabets årsrapport kan aflægges med fortsat drift for øje. Dette skal ses med baggrund i følgende:

a) Selskabets faste ejendom har i hele regnskabsperioden været udlejet, ligesom lejligheden efter regnskabsårets afslutning fortsat er udlejet.

b) Selskabet påtænker ikke at afhænde ejendommen, så længe markedsprisen for selskabets faste ejendom er væsentlig lavere end belåningen.

c) Selskabets løbende likviditetsbehov er forholdsvis beskedent og forventes at kunne imødekommes ved ejernes løbende tilførsel af denne likviditet. For regnskabsåret 2013/2014 har der været en positiv selvfinansiering på tkr. 8, hvorfor der ikke har været behov for tilførsel af kapital fra ejerne.

d) Af anden gæld tkr. 689 udgør gæld til ejere eller ejerrelaterede kreditorer tkr. 673, hvor selskabet kan vente med afvikling af mellemværendet, til selskabets økonomiske situation ændrer sig igen, og hvor det grundet selskabets åbenbare insolvens er aftalt, at mellemværendet ikke forrentes.

Afdrag på nuværende realkreditlån påbegyndes i 4. kvartal 2017.