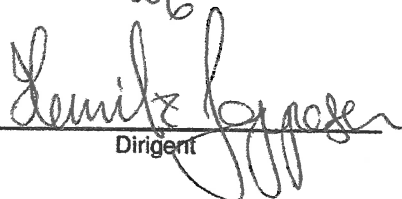


DK Invest af 8/12/09 ApS

CVR-nr. 32 65 16 07

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30/6

  
Dirigent

Athos Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Landingsparken 24 2 2000 Præstøbjerg - Danmark - CVR-nr. 296110635

Tlf. 5345 1000 - Web: www.athos.dk

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for DK Invest af 8/12/09 ApS.

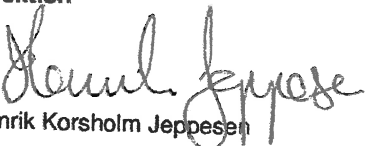
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Hørsholm, den 30/6-13

Direktion

  
Henrik Korsholm Jeppesen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

*Til kapitalejeren i DK Invest af 8/12/09 ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for DK Invest af 8/12/09 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsrapporten, hvori usikkerheden omkring den fremtidige finansiering af selskabet beskrives.

### 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 oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den

**Athos**  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Henrik Ulvgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

DK Invest af 8/12/09 ApS  
Lars Nielsens Vej 14  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 32 65 16 07  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Hørsholm

### Direktion

Henrik Korsholm Jeppesen

### Revision

Athos  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Nimbusparken 24, 2.  
2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at foretage investering i og udvikling af fast ejendom og andre aktiver direkte eller indirekte, herunder gennem deltagelse i kommanditselskaber eller andre selskaber i Danmark eller i udlandet.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 14.130.861, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 48.939.901.

### **Kapitalberedskabet**

Selskabet har en gæld til kreditinstitutter på i alt 83 mio. kr. pr. 31. december 2012. Heraf udgør et af lånene 32 mio. kr., og det er i 2011 blevet eftergivet af Amagerbanken af 2011 ApS. Da lånet fortsat fremgår af selskabets årsopgørelse hos banken er gælden optaget i regnskabet til 32 mio. kr. pr. 31. december 2012.

Selskabet har en aftale med banken der indebærer, at lånene ikke forrentes eller afdrages, og det forventes at kreditfaciliteterne fastholdes.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for DK Invest af 8/12/09 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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**

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over låneperioden ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-582.223</b>	<b>-559.584</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-2.650.661</u>	<u>-2.466.907</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.232.884</b>	<b>-3.026.491</b>
Resultat af kapitalandele		-11.123.959	-1.817.914
Finansielle indtægter		286.470	268.764
Finansielle omkostninger	2	<u>-60.488</u>	<u>-2.737.108</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-14.130.861</b>	<b>-7.312.749</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-14.130.861</u></b>	<b><u>-7.312.749</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-14.130.861</u>	<u>-7.312.749</u>
		<b><u>-14.130.861</u></b>	<b><u>-7.312.749</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	26.553.426	43.065.546
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>26.553.426</u>	<u>43.065.546</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>26.553.426</u>	<u>43.065.546</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u>3.526.205</u>	<u>3.414.245</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>4.345.268</u>	<u>4.176.338</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>7.871.473</u>	<u>7.590.583</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>34.424.899</u></u>	<u><u>50.656.129</u></u>

## Balance 31. december

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Anpartskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>-49.939.901</u>	<u>-35.809.040</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>-48.939.901</u></b>	<b><u>-34.809.040</u></b>
Kreditinstitutter		83.162.480	85.222.849
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		142.320	142.320
Anden gæld		<u>60.000</u>	<u>100.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>83.364.800</u></b>	<b><u>85.465.169</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>83.364.800</u></b>	<b><u>85.465.169</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>34.424.899</u></b>	<b><u>50.656.129</u></b>
Kapitaltab og selskabets fortsatte drift	1		
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

### 1 Kapitaltab og selskabets fortsatte drift

Selskabet har gældsforpligtigelser der væsentligt overstiger selskabets aktiver og derved en negativ egenkapital. Selskabet har en løbende dialog med banken og forventer ikke, at banken opsiger engagementet ligesom selskabet forventer at kunne overholde alle betalingsforpligtigelser i 2013. Som følge heraf er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	54.908	380.969
Kursreguleringer omkostninger	<u>5.580</u>	<u>2.356.139</u>
	<u><b>60.488</b></u>	<u><b>2.737.108</b></u>

## Noter til årsrapporten

	2012 kr.	2011 kr.
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2012	42.282.956	45.349.500
Tilgang i årets løb	1.262.500	895.781
Afgang i årets løb	-12.406.500	-3.962.325
Kostpris 31. december 2012	<u>31.138.956</u>	<u>42.282.956</u>
Værdireguleringer 1. januar 2012	782.590	5.067.416
Årets afgang	-7.610.022	182.351
Årets resultat	4.892.563	-1.817.919
Afskrivning på goodwill	-2.650.661	-2.649.258
Værdireguleringer 31. december 2012	<u>-4.585.530</u>	<u>782.590</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b><u>26.553.426</u></b>	<b><u>43.065.546</u></b>

Kapitalinteresser i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
K/S Strandlodsvej 15 & 48	Hillerød, Danmark	0%
K/S Clapham	København, Danmark	25%
Clapham Komplementar ApS	København, Danmark	25%
Komplementarselskabet Dortmund Zentrum ApS	Hellerup, Danmark	30%
ApS Komplementarselskabet Strandlodsvej	Hillerød, Danmark	0%
K/S Havnegade 37	Hellerup, Danmark	46%
K/S Dortmund Zentrum	Hellerup, Danmark	30%
Komplementarselskabet Havnegade 37, 2003 ApS	Hellerup, Danmark	46%

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	<u>Anparts kapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
Egenkapital 1. januar 2012	1.000.000	-35.809.040	-34.809.040
Årets resultat	0	-14.130.861	-14.130.861
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>-49.939.901</u></b>	<b><u>-48.939.901</u></b>

Selskabskapitalen består af 10.000 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har et ikke aktiveret skatteaktiv på t.kr. 13.849 pr. 31. december 2012. Skatteaktivet påhviler fremførbare underskud samt regnskabsmæssige og skattemæssige afvigelser vedrørende materielle- og immaterielle anlægsaktiver.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets og DK Invest af 8/12/09 Holding ApS' mellemværende med Amagerbanken af 2011 A/S, er der stillet sikkerhed i kapitalindele og andre værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør t.kr. 30.080.