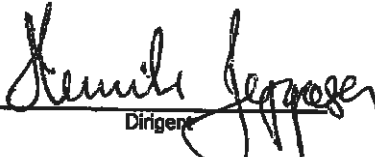


## DK Invest af 8/12/09 ApS

CVR-nr. 32 65 16 07

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 26/06 2014

  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for DK Invest af 8/12/09 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 26. juni 2014

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 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 afkræftende konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Forbehold

#### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Selskabet har tabt egenkapitalen og vi har forstået, at det forventes afviklet i 2014 eller de kommende år. Årsregnskabet indeholder ikke tilstrækkelige oplysninger om dette forhold.

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Ledelsen har ikke kunnet dokumentere forudsætningen, hvorfor vi er uenige med ledelsen. Regnskabet burde efter vores vurdering ikke være aflagt under forudsætning af fortsat drift og anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser burde være ændret i overensstemmelse hermed.

Kapitalandele i associerede virksomheder er indregnet i balancen med t.kr. 33.739. Vi har ikke modtaget dokumentation for værdiansættelsen af kapitalandelene i associerede virksomheder. Som følge heraf tager vi forbehold for værdiansættelsen af kapitalandele i associerede virksomheder på t.kr. 33.739.

### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af de manglende oplysninger, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

### 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 26. juni 2014

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab

  
Henrik Ulvsgaard  
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	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab 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 2013 udviser et overskud på kr. 4.823.488, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 44.419.593.

### Kapitalberedskabet

Selskabet har en gæld til kreditinstitutter på i alt 83 mio. kr. pr. 31. december 2013.

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 væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-278.125</b>	<b>-582.223</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-2.342.493	-2.650.661
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.620.618</b>	<b>-3.232.884</b>
Resultat af kapitalandele		8.655.969	-11.123.959
Finansielle indtægter		175.764	286.470
Finansielle omkostninger		-1.387.627	-60.488
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.823.488</b>	<b>-14.130.861</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>4.823.488</b>	<b>-14.130.861</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.823.488	-14.130.861
		<b>4.823.488</b>	<b>-14.130.861</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	33.738.722	26.553.426
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>33.738.722</u>	<u>26.553.426</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>33.738.722</u>	<u>26.553.426</u>
Værdipapirer		2.182.893	3.526.205
<b>Værdipapirer</b>		<u>2.182.893</u>	<u>3.526.205</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>4.547.258</u>	<u>4.345.268</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>6.730.151</u>	<u>7.871.473</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>40.468.873</u></u>	<u><u>34.424.899</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-45.419.593	-49.939.901
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-44.419.593</b>	<b>-48.939.901</b>
Kreditinstitutter		83.458.500	83.162.480
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		142.320	142.320
Anden gæld		1.287.646	60.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>84.888.466</b>	<b>83.364.800</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>84.888.466</b>	<b>83.364.800</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>40.468.873</b>	<b>34.424.899</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har gældsforpligtelser 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 betalingsforpligtelser i 2014. Som følge heraf er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

## Noter til årsrapporten

	2013	2012
	kr.	kr.
<b>2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	31.138.956	42.282.956
Tilgang i årets løb	2.437.500	1.262.500
Afgang i årets løb	0	-12.406.500
Kostpris 31. december	<u>33.576.456</u>	<u>31.138.956</u>
Værdireguleringer 1. januar	-4.585.530	782.590
Årets afgang	0	-7.610.022
Årets resultat	7.393.469	4.892.563
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-303.180	0
Afskrivning på goodwill	-2.342.493	-2.650.661
Værdireguleringer 31. december	<u>162.266</u>	<u>-4.585.530</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>33.738.722</u></b>	<b><u>26.553.426</u></b>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	<u>2.960.714</u>	<u>5.303.206</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
K/S Clapham	København, Danmark	25%
Clapham Komplementar ApS	København, Danmark	25%
Komplementarselskabet Dortmund Zentrum ApS	Hellerup, Danmark	30%
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

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	1.000.000	-49.939.901	-48.939.901
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-303.180	-303.180
Årets resultat	0	4.823.488	4.823.488
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-45.419.593</b>	<b>-44.419.593</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.

### 4 Eventualposter m.v.

Selskabet har et ikke aktiveret skatteaktiv på ca. 12 mio. kr. pr. 31. december 2013. Skatteaktivet påhviler fremførbare underskud samt regnskabsmæssige og skattemæssige afvigelser vedrørende materielle- og immaterielle anlægsaktiver.

Der påhviler selskabet en resthæftelse på 44,4 mio. kr. på selskabets anparter i K/S Havnegade 37, København.

Der påhviler selskabet en resthæftelse på 7,9 mio. kr. på selskabets anparter i K/S Dortmund Zentrum.

Der påhviler selskabet en resthæftelse på 4,0 mio. kr. på selskabets anparter i K/S Clapham.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets og DK Invest af 8/12/09 Holding ApS' engagement med FS Finans III A/S, er der stillet sikkerhed i kapitalandele og andre værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 35.922.

Likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 4.521 er stillet til sikkerhed for resthæftelse i K/S Havnegade 37.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DK Invest af 8/12/09 ApS for 2013 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Balancen

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år, og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

#### 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.