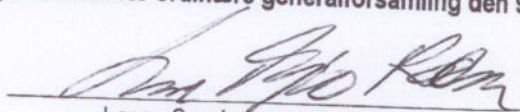


KLM Ejendomsinvest P/S

CVR-nummer 34 61 80 89

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2014



Lasse Søndergaard Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10

Selskabsoplysninger

Selskabet	KLM Ejendomsinvest P/S Kongevejen 3 3000 Helsingør Hjemstedskommune: Helsingør
Bestyrelse	Morten Krøyer Mathiesen Karsten Frost Mathiesen Lasse Søndergaard Pedersen
Direktion	Lasse Søndergaard Pedersen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	14. november 2012
Regnskabsår	1. januar til 31. december
Første regnskabsår	14. november 2012 - 31. december 2013

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med investering i ejendomme og hermed tilgrænsende forretningsområder.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes ikke som tilfredsstillende og har ikke været i overensstemmelse med forventningerne til regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 14. november 2012 - 31. december 2013 for KLM Ejendomsinvest P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 14. november 2012 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 9/6 2014.

Direktion



Lasse Søndergaard Pedersen

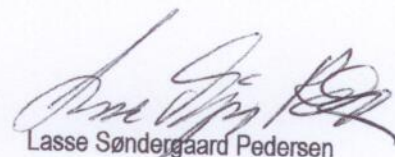
Bestyrelse



Morten Krøyer Mathiesen



Karsten Frost Mathiesen



Lasse Søndergaard Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KLM Ejendomsinvest P/S:

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KLM Ejendomsinvest P/S for regnskabsåret 14. november 2012 - 31. december 2013 omfattende 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 anvendt 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 vor 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 14. november 2012 - 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 oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 9/6 2014

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør



Bo Bay Hougaard
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KLM Ejendomsinvest P/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

Indtægter og udgifter periodiseres og medtages således i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Kursgevinster og kurstab medtages i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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.

Aktivernes restværdi skønnes til nul. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 - 40	år
-----------	---------	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

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.

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

Resultatopgørelse 14. november 2012 - 31. december 2013

Note	2012/13
	14 mdr.
Nettoomsætning	751.090
Ejendomsomkostninger	247.461
Andre eksterne omkostninger	336.925
Bruttofortjeneste	166.705
Andre driftsindtægter	969.549
1 Personaleomkostninger	1.558.220
4+5 Afskrivninger	161.742
Resultat af primær drift	-583.708
2 Finansielle indtægter	9.542
3 Finansielle omkostninger	432.094
Årets resultat	-1.006.260
Resultatdisponering:	
Udbytte	0
Overført til overført resultat	-1.006.260
Disponeret	-1.006.260

Balance 31. december 2013**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2013</u>
4	Grunde og bygninger	9.952.125
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.000
	Materielle anlægsaktiver	<u>9.956.125</u>
	Anlægsaktiver	<u>9.956.125</u>
	Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	12.117
	Andre tilgodehavender	139.691
	Tilgodehavender	<u>151.808</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.684.490</u>
	Omsætningsaktiver	<u>7.836.298</u>
	Aktiver i alt	<u>17.792.423</u>

Balance 31. december 2013

Passiver

Note	2013
Selskabskapital	3.000.000
Overført resultat	-1.006.260
Foreslået udbytte	0
6 Egenkapital	1.993.740
7 Gæld til realkreditinstitutter	946.572
Langfristet gæld	946.572
7 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	159.019
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.842.840
Gæld til associerede virksomheder	159.548
Anden gæld	1.690.704
Kortfristet gæld	14.852.111
Gæld	15.798.683
Passiver i alt	17.792.423
8 Nærtstående parter og ejerforhold	

Noter til årsrapporten

	2012/13
	<hr/> 14 mdr.
1 Personaleomkostninger	
Lønninger og gager	1.548.990
Pensioner	6.080
Andre omkostninger til social sikring	3.150
	<hr/> 1.558.220 <hr/>
2 Finansielle indtægter	
Renteindtægter i øvrigt	9.542
	<hr/> 9.542 <hr/>
3 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	341.498
Finansielle omkostninger fra kapitalandele i associerede virksomheder	3.956
Renteomkostninger i øvrigt	86.640
	<hr/> 432.094 <hr/>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 14. november 2012	0
Årets tilgang	10.113.867
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december 2013	<u>10.113.867</u>
Afskrivninger 14. november 2012	0
Årets afskrivninger	161.742
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december 2013	<u>161.742</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>9.952.125</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	<u>12.200.000</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 14. november 2012	0
Årets tilgang	4.000
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>4.000</u>
Afskrivninger 14. november 2012	0
Årets afskrivninger	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.000</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 14. november 2012	500.000	0	0
Kapitalforhøjelser	2.500.000	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-1.006.260	0
Egenkapital 31. december 2013	3.000.000	-1.006.260	0

 2013

7 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	946.572
Forfald 1-5 år	0
Forfald inden 1 år	0
	<hr/>
	946.572

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Nebbegård Invest A/S, c/o Kongevejen 3, 3000 Helsingør
 LSP Invest ApS, c/o Lasse Søndergaard, Sundvænget 23, 2900 Hellerup
 Morten Krøyer Mathiesen, Stenholtvej 13, 3480 Fredensborg
 Karsten Frost Mathiesen, Vestre Teglværksvej 1, 3460 Birkerød