



ECOMENTOR

Kjær & Lassen Holding ApS

CVR-nr. 21 25 51 73

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/05 2013

Jan Kjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	12
Den uafhængige revisors erklæringer	13

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	15
Hoved- og nøgletal	16
Ledelsesberetning	17

Koncern- og årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	18
Resultatopgørelse	25
Balance	27
Pengestrømsopgørelse	31
Noter til årsrapporten	32

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Kjær & Lassen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 31. maj 2013

Direktion

Jan Kjær
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kjær & Lassen Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kjær & Lassen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vor 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk.1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2013

ECOMENTOR

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Per Krogh Rants

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kjær & Lassen Holding ApS
Kirstinehøj 67
2770

CVR-nr.: 21 25 51 73
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Tårnby

Direktion

Jan Kjær, direktør

Revision

ECOMENTOR
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Engelsborgvej 31
2800 Kgs. Lyngby

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2012	2011	2010	2009	2008
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	29.241	31.345	34.776	28.362	35.296
Resultat før af- og nedskrivninger	7.528	10.584	13.007	9.686	17.423
Resultat før finansielle poster	4.097	10.749	10.759	9.450	10.948
Resultat af finansielle poster	-9.813	-6.896	-7.474	-245	-2.900
Årets resultat	-6.046	2.245	1.834	6.332	7.089
Balancesum	218.949	233.222	168.460	143.925	125.216
Egenkapital	35.862	40.535	41.192	38.329	31.997
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-8.836	36.177	0	0	0
- investeringsaktivitet	-20.313	-35.658	0	0	0
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-20.033	-35.900	0	0	0
- finansieringsaktivitet	28.817	-717	0	0	0
Årets forskydning i likvider	-332	-198	0	0	0
Nøgletal					
Afkastningsgrad	1,9%	4,6%	6,4%	6,6%	8,7%
Soliditetsgrad	16,4%	17,4%	24,5%	26,6%	25,6%
Antral medarbejdere	23	31	31	30	30

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Kjær & Lassen Holding ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at fungere som holdingselskab.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 6.045.961, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 35.862.144.

Årets resultat anses overordnet for tilfredsstillende, idet koncernens driftsselskab driftsselskabet Kjær & Lassen A/S i regnskabsåret fik et overskud før skat på 8,7 mio. kr.

Koncernens resultat er særligt negativt påvirket af et driftsunderskud (efter skat) vedrørende Kokkedal Slot på 3,9 mio. kr. Selskabets ledelse har i året endvidere foretaget en nøje gennemgang af værdien af koncernens beholdning af investeringsejendomme, hvilket har medført en nedskrivning i året på 2,9 mio. kr. (før skat). Resultatet er tillige påvirket negativt med 2,4 mio. kr. i det i koncernens associerede virksomhed, Blokhuis.dk ApS, der ejes af K&L Ejendomme A/S er foretaget en nedskrivning af værdien af selskabets investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ejendomsselskabet Kokkedal Slot ApS, der ejer investeringsejendommen Kokkedal Slot, er pr. 1. februar 2013 solgt til M. Goldschmidt Ejendomme A/S. Kokkedal Slot er i årsregnskabet pr. 31. december 2012 indregnet til kostpris, svarende til den forventede salgsværdi. Salgsaftalen indeholder en række betingelser, herunder i al væsentlighed, at der i bytte for Kokkedal Slot ApS modtages 100 % af selskabskapitalen i ejendomsselskabet Læhegnet 71-75 ApS og ejendomsselskabet Bådehavnsgade 38 ApS. Det er ledelsens vurdering, at koncernens efter salget af Kokkedal Slot har opnået en forbedret økonomisk stilling, idet begge ejendomsselskaber har positive resultat, såvel driftsmæssigt som likviditetsmæssigt.

Koncernforhold

Moderselskabet vil yde økonomisk støtte til de tilknyttede virksomheder ved lån i det omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets drift og eventuelle andre ekstra-ordinære omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kjær & Lassen Holding ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i kr.

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Kjær & Lassen Holding ApS samt dattervirksomheder, hvori Kjær & Lassen Holding ApS, direkte eller indirekte, besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Herunder fradrages eventuelle besluttede omstrukturingshensættelser vedrørende den overtagne virksomhed. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 20 år. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill. Beløb, der kan henføres til forventede tab eller omkostninger, indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund herfor, realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventede tab eller omkostninger, indregnes et beløb svarende til dagsværdien af ikke-monetære aktiver i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

Minoritetsinteresser

Ved opgørelse af koncernresultat og koncernegenkapital anføres den del af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, som særskilte poster i resultatopgørelsen og balancen. Minoritetsinteresser indregnes på grundlag af omvurderingen af overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Endvidere indregnes Igangværende arbejder for fremmed regning i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen fra igangværende arbejder indregnes når de samlede indtægter og omkostninger på ordrerne og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne ”Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder” indregnes og måles efter den indre værdis metode.

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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	100 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	%
Indretning af lejede lokaler	5 år	%

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og 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 tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytte udlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien på et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationseværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og forudbetalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året samt årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvide midler omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad

Resultat før finansielle poster x 100 / Samlede aktiver

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2012 kr.	2011 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Bruttofortjeneste		29.241.283	31.345.301	-226.303	-257.960
Personaleomkostninger	1	-21.712.863	-20.761.516	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger		7.528.420	10.583.785	-226.303	-257.960
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-521.991	165.435	0	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-2.909.343	0	0	0
Resultat før finansielle poster		4.097.086	10.749.220	-226.303	-257.960
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	2	0	0	-5.784.295	2.250.713
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-2.381.351	454.233	0	0
Finansielle indtægter		536.889	784.284	400.079	483.602
Finansielle omkostninger		-7.968.299	-8.134.731	-522.664	-225.542
Resultat før skat		-5.715.675	3.853.006	-6.133.183	2.250.813
Skatter	3	861.884	-739.509	87.222	-5.675
Resultat før minoritetsinteresser		-4.853.791	3.113.497	-6.045.961	2.245.138
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		-1.192.170	-868.360	0	0
Årets resultat		-6.045.961	2.245.137	-6.045.961	2.245.138

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012 (Fortsat)

Note	Koncern		Moderselskab	
	2012	2011	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte	96.600	0	96.600	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.381.351	0	-13.827.848	0
Overført fra reserve på investeringsaktiver	-2.131.715	0	0	0
Overført overskud	-1.629.495	2.245.137	7.685.287	2.245.138
	-6.045.961	2.245.137	-6.045.961	2.245.138

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2012 kr.	2011 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		11.873.216	11.873.216	0	0
Investeringsejendomme	5	157.202.762	139.100.140	6.708.960	6.708.960
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		974.354	1.232.415	0	0
Indretning af lejede lokaler		0	250	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	1.243.007	0	0
Materielle anlægsaktiver	4	170.050.332	153.449.028	6.708.960	6.708.960
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	0	30.586.218	38.683.859
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	9.415.768	11.857.119	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		320.690	320.690	0	0
Andre tilgodehavender		8.728.579	8.388.383	8.728.579	8.388.383
Finansielle anlægsaktiver		18.465.037	20.566.192	39.314.797	47.072.242
Anlægsaktiver i alt		188.515.369	174.015.220	46.023.757	53.781.202
Råvarer og hjælpematerialer		50.000	50.000	0	0
Varebeholdninger		50.000	50.000	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.877.188	21.676.033	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		2.575.668	12.765.883	0	0
Andre tilgodehavender		3.212.962	19.770.497	1.899.687	64.913
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	8	27.457	772.789	27.457	772.789
Selskabsskat		0	3.155.938	958.676	1.376.325
Periodeafgrænsningsposter		134.762	127.969	0	0
Tilgodehavender		29.828.037	58.269.109	2.885.820	2.214.027

Balance pr. 31. december 2012 (Fortsat)

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2012	2011	2012	2011
		kr.	kr.	kr.	kr.
Likvide beholdninger		<u>555.963</u>	<u>887.579</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>30.434.000</u>	<u>59.206.688</u>	<u>2.885.820</u>	<u>2.214.027</u>
Aktiver i alt		<u><u>218.949.369</u></u>	<u><u>233.221.908</u></u>	<u><u>48.909.577</u></u>	<u><u>55.995.229</u></u>

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2012	2011	2012	2011
		kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Overkurs ved emission		125.000	125.000	0	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	2.131.711	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		495.768	2.877.119	27.222.113	42.579.394
Øvrige lovpligtige reserver		0	0	0	0
Overført resultat		35.019.776	35.275.678	8.418.431	733.144
Foreslået udbytte for regnskabsåret		96.600	0	96.600	0
Egenkapital	14	35.862.144	40.534.508	35.862.144	43.437.538
Minoritetsinteresser		9.973.717	9.271.547	0	0
Hensættelse til udskudt skat		1.749.091	3.489.714	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.749.091	3.489.714	0	0
Ansvarlig lånekapital		490.000	1.500.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		97.697.933	66.353.311	0	0
Kreditinstitutter		474.179	447.391	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		98.662.112	68.300.702	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		526.000	1.103.267	0	0
Kreditinstitutter		16.838.510	18.876.415	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.289.029	50.491.557	0	0
Modtagne forudbetalinger under passiver		8.411.202	6.167.133	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	13.028.433	12.538.691
Gæld til associerede virksomheder		418.450	1.410.555	0	0
Selskabsskat		0	1.791.425	0	0
Anden gæld		11.944.607	31.113.085	19.000	19.000
Periodeafgrænsningsposter		274.507	672.000	0	0

Balance pr. 31. december 2012 (Fortsat)

Passiver

		<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.	kr.	kr.
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>72.702.305</u>	<u>111.625.437</u>	<u>13.047.433</u>	<u>12.557.691</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>171.364.417</u>	<u>179.926.139</u>	<u>13.047.433</u>	<u>12.557.691</u>
Passiver i alt		<u>218.949.369</u>	<u>233.221.908</u>	<u>48.909.577</u>	<u>55.995.229</u>
Eventualposter m.v.	9				
Nærtstående parter og ejerforhold	10				
Andre forhold	11				

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	Koncern	
		2012	2011
		kr.	kr.
Årets resultat		-6.045.961	2.245.137
Reguleringer	12	13.574.381	8.338.648
Ændring i driftskapital	13	-8.239.596	33.677.412
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-711.176	44.261.197
Renteindbetalinger og lignende		536.889	784.284
Renteudbetalinger og lignende		-7.925.988	-8.134.731
Pengestrømme fra ordinær drift		-8.100.275	36.910.750
Betalt selskabsskat		-735.272	-733.735
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-8.835.547	36.177.015
Køb af materielle anlægsaktiver		-20.032.636	-35.899.915
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-280.196	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	242.066
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-20.312.832	-35.657.849
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		-992.104	1.410.554
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		35.032.245	-692.361
Minoritetsinteresser		-1.192.170	-868.360
Andre reguleringer		-4.031.208	-566.894
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		28.816.763	-717.061
Ændring i likvider		-331.616	-197.895
Likvider 1. januar 2012		887.579	1.085.474
Likvider 31. december 2012		555.963	887.579
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		555.963	887.579
Likvider 31. december 2012		555.963	887.579

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	21.093.292	20.365.388	0	0
Pensionsforsikringer	107.246	47.354	0	0
Andre personaleomkostninger	512.325	348.774	0	0
	<u>21.712.863</u>	<u>20.761.516</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>23</u>	<u>31</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.				
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder			<u>-5.784.295</u>	<u>2.250.713</u>
			<u>-5.784.295</u>	<u>2.250.713</u>
3 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	878.739	-33.537	-87.222	5.675
Årets udskudte skat	-1.740.623	770.430	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>2.616</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-861.884</u>	<u>739.509</u>	<u>-87.222</u>	<u>5.675</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u>
Kostpris 1. januar 2012	9.030.930	3.183.362	95.318
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>263.680</u>	<u>0</u>
	<u>9.030.930</u>	<u>3.447.042</u>	<u>95.318</u>
Opskrivninger 1. januar 2012	<u>2.842.286</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.842.286</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	0	1.950.947	95.068
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>521.741</u>	<u>250</u>
	<u>0</u>	<u>2.472.688</u>	<u>95.318</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u><u>11.873.216</u></u>	<u><u>974.354</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2012	139.288.127	6.708.960
Valutakursregulering	0	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	0
Tilgang i årets løb	21.011.965	0
Kostpris 31. december 2012	<u>160.300.092</u>	<u>6.708.960</u>
Værdireguleringer 1. januar 2012	-1.187.987	0
Årets værdireguleringer	-1.909.343	0
Værdireguleringer 31. december 2012	<u>-3.097.330</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>157.202.762</u>	<u>6.708.960</u>

Den igangværende finanskriser medfører lav omsættelighed på ejendomsmarkederne. Dette medfører generelt en vis usikkerhed i relation til opgørelse af dagsværdier på selskabets og koncernens investeringsejendomme.

Ejendomsselskabet Kokkedal Slot ApS, der ejer investeringsejendommen Kokkedal Slot er pr. 1. februar 2013 solgt til M. Goldschmidt Ejendomme A/S. Kokkedal Slot er i årsregnskabet pr. 31. december 2012 indregnet til kostpris, svarende til den forventede salgsværdi. Salgsaftalen indeholder en række betingelser, herunder i al væsentlighed, at der i bytte for Kokkedal Slot ApS modtages 100 % af selskabskapitalen i ejendomsselskabet Læhegnet 71-75 ApS og ejendomsselskabet Bådehavnsvej 38 ApS.

Noter til årsrapporten

	Moderselskab	
	2012	2011
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2012	3.364.105	4.112.744
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>3.364.105</u>	<u>4.112.744</u>
Værdireguleringer 1. januar 2012	34.571.115	40.320.402
Årets afgang	0	-8.008.279
Korrektion 01.01.	-2.313.345	0
Årets resultat	<u>-5.035.657</u>	<u>2.258.992</u>
Værdireguleringer 31. december 2012	<u>27.222.113</u>	<u>34.571.115</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>30.586.218</u>	<u>38.683.859</u>

Moderselskab

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kjær & Lassen A/S	Tårnby	500.000	80%	51.635.533	6.498.042
K&L Ejendomme A/S	Tårnby	750000	100%	-4.464.306	-6.415.902
Dageløkke Lystbådehavn ApS	Tårnby	125000	100%	-384.505	-98.392
Dragør Kro ApS	Tårnby	125000	100%	434.610	146.342
Kokkedal Slot ApS	Tårnby	125000	100%	-4.538.522	-3.920.591
Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32-34 ApS	Tårnby	125000	51%	-721.201	-219.263
Slotshotellet ApS	Tårnby	80000	100%	-596.387	-576.387
Ørneborgen 2010 ApS	Tårnby	80000	100%	79.685	-4
Brasserie Xtra	Tårnby	80000	100%	-1.004.961	-5.978

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2012	2011	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.
7 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2012	8.980.000	8.980.000	0	0
Afgang i årets løb	-60.000	0	0	0
Kostpris 31. december 2012	8.920.000	8.980.000	0	0
Værdireguleringer 1. januar 2012	2.877.119	2.877.119	0	0
Årets resultat	-2.381.351	0	0	0
Værdireguleringer 31. december 2012	495.768	2.877.119	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	9.415.768	11.857.119	0	0

Koncern

Kapitalinteresser i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Blokhushus.dk ApS	Aalborg	33%

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2012	2011	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.
8 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	27.457	772.789	27.457	772.789

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Kapitalejere

Udestående gæld	27.457	772.789	27.457	772.789
Lån optaget og indfriet i året	772.222	0	772.222	0
Lån tilbagebetalt i året	1.338.807	0	1.338.807	0
Rentefod (%)	4,00%	0,00%	4,00%	0,00%

9 Eventualposter m.v.

Moderselskabet har stillet selvskyldner kaution for Kjær & Lassen A/S. Moderselskabet vil yde økonomisk støtte til de tilknyttede virksomheder ved lån i det omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets drift og eventuelle andre ekstraordinære omkostninger.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Jan Kjær , E C Hammersvej 3, 2791 Dragør

Kapitalejer/direktør

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Jan Kjær, E C Hammersvej 3, 2791 Dragør

Noter til årsrapporten

11 Andre forhold

Koncernens datterselskab Kjær & Lassen A/S har på nuværende tidspunkt en sag i voldgiftsnævnet med påstand om betaling af ca. 20. mill incl. moms. Sagen er forbundet med risiko som følge af at der ikke er underskrevet en partneringaftale, men i stedet er udført rekvisitionsarbejde.

Selskabets ledelse har indhentet advokatens vurdering af sagen, men så længe udfald vedr. kontraktgrundlaget ikke er endeligt, er det ikke muligt at gisne om udfaldet af sagen. Det er dog advokatens vurdering, at bestilt ekstraarbejde kan honoreres i et vist omfang, men det er ikke muligt at kapitalisere disse. Selskabets ledelse har forsigtigt optaget tilgodehavende med kr. 8,5 mill. ex. moms.

12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-536.889	-784.284
Finansielle omkostninger	7.968.299	8.134.731
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	3.431.334	-165.435
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.381.351	-454.233
Skat af årets resultat	-861.884	739.509
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	1.192.170	868.360
	<u>13.574.381</u>	<u>8.338.648</u>

13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i igangværende arbejder	10.190.215	-4.083.867
Ændring i tilgodehavender	15.094.629	-15.889.978
Ændring i leverandører m.v.	-33.524.440	53.651.257
	<u>-8.239.596</u>	<u>33.677.412</u>

Noter til årsrapporten

14 Egenkapital

Koncern

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	125.000	2.131.715	2.877.119	35.275.674	0	40.534.508
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	0	0	0	0	1.373.597	0	1.373.597
	125.000	125.000	2.131.715	2.877.119	36.649.271	0	41.908.105
Årets opskrivning	0	0	0	-2.381.351	0	0	-2.381.351
Årets resultat	0	0	-2.131.715	0	-1.629.495	0	-3.761.210
Foreslået udbytte	0	0	0	0	0	96.600	96.600
Egenkapital 31. december 2012	125.000	125.000	0	495.768	35.019.776	96.600	35.862.144

14 Egenkapitalopgørelse (Fortsat) (fortsat)

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	42.579.394	733.144	0	43.437.538
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	0	-1.529.433	0	0	-1.529.433
	125.000	41.049.961	733.144	0	41.908.105
Årets opskrivning	0	13.106.778	0	0	13.106.778
Årets resultat	0	-26.934.626	7.685.287	0	-19.249.339
Foreslået udbytte	0	0	0	96.600	96.600
Egenkapital 31. december 2012	125.000	27.222.113	8.418.431	96.600	35.862.144

14 Egenkapital (Fortsat)

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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