ApS Ejendomsselskabet K.L.A./KFI

ÅRSRAPPORT FOR 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19/04 2013

Svanemøllevej 16, 2100 København Ø
CVR nr. 27 70 16 39

Poul B. Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for ApS Ejendomsselskabet K.L.A./KFI.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. april 2013

Direktion

Jesper Munck Loiborg
adm. direktør

Bestyrelse

Frits Rasmussen formand	Michael Holm Johansen næstformand	Peter Christian Hansen
Lisbeth Dalgaard Svanholm		

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i ApS Ejendomsselskabet K.L.A./KFI

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Ejendomsselskabet K.L.A./KFI 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om 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 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 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 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119, da mere end halvdelen af kapitalen er tabt. Vi henleder opmærksomheden på note 8 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, hvorledes selskabets ledelse planlægger at reetablere selskabets kapital.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

København, den 19. april 2013

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mona Blønd
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	ApS Ejendomsselskabet K.L.A./KFI Svanemøllevej 16 2100 København Ø Telefon: 39182600 Telefax: 38185556 E-mail: kfi@kfi.dk Hjemmeside: www.KFI.dk CVR-nr.: 27 70 16 39 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Bestyrelse	Frits Rasmussen, formand Michael Holm Johansen, næstformand Peter Christian Hansen Lisbeth Dalgaard Svanholm
Direktion	Jesper Munck Loiborg, adm. direktør
Revision	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Koncernregnskab	Selskabets umiddelbare moderselskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed, er A/S KFI-Holding, København og selskabets ultimative moderselskab, der udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed, er KFI erhvervsdrivende fond, København.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Ejendomsselskabet K.L.A./KFI for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i DKK

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.

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

Nettoomsætning

I nettoomsætningen indgår indtægt ved udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I driftsomkostninger indgår udgifter til drift og vedligeholdelse af fast ejendom samt hermed beslægtede omkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter bidrag til koncernens fælles administrationsselskab samt kontor-omkostninger m.v., der vedrører administrationsaktiviteten.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Afskrivninger indregnes under posten "Driftsomkostninger".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien opgøres ved anvendelse en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes på grundlag af et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte ejendom og dennes forventede fremtidige ind- og udbetalinger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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.

Lån der er bundet op på investeringsaktiver måles til dagsværdi.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012	2011
		DKK	DKK
Nettoomsætning	**1**	**2.581.893**	**2.382.790**
Driftsomkostninger		-1.539.607	-459.772
Bruttoresultat		**1.042.286**	**1.923.018**
Administrationsomkostninger		-139.805	-126.640
Resultat af ordinær primær drift		**902.481**	**1.796.378**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-39.051.282	614.033
Resultat før finansielle poster		**-38.148.801**	**2.410.411**
Finansielle indtægter	3	6	0
Finansielle omkostninger	4	-629.822	-1.418.138
Resultat før skat		**-38.778.617**	**992.273**
Skat af årets resultat	5	9.687.565	-245.980
Årets resultat		**-29.091.052**	**746.293**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-29.091.052	746.293
	-29.091.052	**746.293**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012	2011
		DKK	DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	**6**	**0**	**0**
Investeringsejendomme		30.948.718	70.000.000
Aktiver der måles til dagsværdi	**7**	**30.948.718**	**70.000.000**
Anlægsaktiver i alt		**30.948.718**	**70.000.000**
Aktiver i alt		**30.948.718**	**70.000.000**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012	2011
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-6.830.265	22.260.787
Egenkapital	**8**	**-6.705.265**	**22.385.787**
Hensættelse til udskudt skat	9	1.254	9.353.238
Hensatte forpligtelser i alt		**1.254**	**9.353.238**
Gæld til realkreditinstitutter		23.480.879	23.303.617
Deposita		1.370.590	1.370.590
Langfristede gældsforpligtelser	**10**	**24.851.469**	**24.674.207**
Gæld til realkreditinstitutter	10	0	696.383
Leverandører af varer og tjenesteydelser		270.634	3.619
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.501.239	12.586.224
Anden gæld		29.387	300.542
Kortfristede gældsforpligtelser		**12.801.260**	**13.586.768**
Gældsforpligtelser i alt		**37.652.729**	**38.260.975**
Passiver i alt		**30.948.718**	**70.000.000**
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Medarbejderforhold	13		
Hovedaktivitet	14		

Noter til årsrapporten

		2012	2011
		DKK	DKK
1	**Nettoomsætning**		
	Lejeindtægt	2.581.893	2.382.790
		2.581.893	**2.382.790**
2	**Værdireguleringer af investeringsaktiver**		
	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-39.051.282	0
	Værdiregulering investeringsejendomme	**-39.051.282**	**0**
	Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	616.633
	Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	0	-2.600
	Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	**0**	**614.033**
		-39.051.282	**614.033**
3	**Finansielle indtægter**		
	Andre finansielle indtægter	6	0
		6	**0**
4	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	319.089	336.650
	Andre finansielle omkostninger	310.733	1.081.488
		629.822	**1.418.138**
5	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	-335.581	-311.513
	Årets udskudte skat	-9.351.984	557.493
		-9.687.565	**245.980**

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2012	739.074
Kostpris 31. december 2012	739.074
Ned- og afskrivninger 1. januar 2012	739.074
Ned- og afskrivninger 31. december 2012	739.074
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	**0**
Afskrives over	3 - 7 år

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2012	43.991.871
Kostpris 31. december 2012	43.991.871
Værdireguleringer 1. januar 2012	26.008.129
Årets værdireguleringer	-39.051.282
Værdireguleringer 31. december 2012	-13.043.153
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	**30.948.718**

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2012 er der anvendt individuelt fastsat afkastkrav på 7,25 %.

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	22.260.787	22.385.787
Årets resultat	0	-29.091.052	-29.091.052
Egenkapital 31. december 2012	**125.000**	**-6.830.265**	**-6.705.265**

Selskabets kapitalforhold vil blive reetableret i 2013, enten ved driftstilskud eller kapitaltilførsel.

9 Hensættelse til udskudt skat

	2012 DKK	2011 DKK
Materielle anlægsaktiver	1.254	9.353.238
	1.254	**9.353.238**

10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	23.480.879	20.412.592
Mellem 1 og 5 år	0	2.891.025
Langfristet del	23.480.879	23.303.617
Inden for et år	0	696.383
	23.480.879	**24.000.000**

11 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i KFI koncernens sambeskatning, hvorfor selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra og med indkomståret 2012.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.481, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2012 udgør t.kr. 30.949.

Noter til årsrapporten

13 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i selskabet i regnskabsåret.

Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen i regnskabsåret.

14 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at overtage og drive fast ejendom.