

ApS Ejendomsselskabet K.L.A./KFI

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 01/05 2014

Poul B. Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning

2

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

3

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

11

Egenkapitalopgørelse

15

Balance 31. december

12

Noter til årsrapporten

14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for ApS Ejendomsselskabet K.L.A./KFI.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2014

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

København, den 1. maj 2014

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 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 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 kontoromkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af anlægsaktiver".

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

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.

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 med tillæg af opskrivninger og 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettosalgpris 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.

Hensættelser

Hensættelser 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.

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.

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 22% / 24,5%.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	2013 DKK	2012 DKK
Nettoomsætning	1	2.527.940	2.581.893
Driftsomkostninger		-878.589	-1.539.607
Bruttoresultat		1.649.351	1.042.286
Administrationsomkostninger		-64.360	-139.805
Resultat af ordinær primær drift		1.584.991	902.481
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-35.421	-39.051.282
Andre driftsindtægter		280.266	0
Resultat før finansielle poster		1.829.836	-38.148.801
Finansielle indtægter	3	0	6
Finansielle omkostninger	4	-363.397	-629.822
Resultat før skat		1.466.439	-38.778.617
Skat af årets resultat	5	-318.683	9.687.565
Årets resultat		1.147.756	-29.091.052
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.147.756	-29.091.052
		1.147.756	-29.091.052

Balance 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		33.159.530	30.948.718
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>33.159.530</u>	<u>30.948.718</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>33.159.530</u>	<u>30.948.718</u>
Debitorer		21.425	0
Andre tilgodehavender		<u>484.716</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>506.141</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>506.141</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>33.665.671</u></u>	<u><u>30.948.718</u></u>

Balance 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Passiver			
Selskabskapital		130.000	125.000
Overført resultat		<u>1.312.491</u>	<u>-6.830.265</u>
Egenkapital	7	<u>1.442.491</u>	<u>-6.705.265</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>331.938</u>	<u>1.254</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>331.938</u>	<u>1.254</u>
Gæld til realkreditinstitutter		23.516.300	23.480.879
Deposita		<u>1.370.590</u>	<u>1.370.590</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>24.886.890</u>	<u>24.851.469</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.761	270.634
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.987.591	12.501.239
Anden gæld		<u>12.000</u>	<u>29.387</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.004.352</u>	<u>12.801.260</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>31.891.242</u>	<u>37.652.729</u>
Passiver i alt		<u>33.665.671</u>	<u>30.948.718</u>
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Medarbejderforhold	12		
Hovedaktivitet	13		

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
1 Nettoomsætning		
Lejeindtægt, egne ejendomme	<u>2.527.940</u>	<u>2.581.893</u>
Nettoomsætning i alt	<u>2.527.940</u>	<u>2.581.893</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-39.051.282</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-39.051.282</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-35.421</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-35.421</u>	<u>0</u>
	<u>-35.421</u>	<u>-39.051.282</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>6</u>
	<u>0</u>	<u>6</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	181.786	319.089
Andre finansielle omkostninger	<u>181.611</u>	<u>310.733</u>
	<u>363.397</u>	<u>629.822</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-12.001	-335.581
Årets udskudte skat	332.762	-9.351.984
Regulering af udskudt skat, ændring skatteprocent	<u>-2.078</u>	<u>0</u>
	<u>318.683</u>	<u>-9.687.565</u>

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2013	43.991.871	739.074
Tilgang i årets løb	2.210.812	0
Kostpris 31. december 2013	<u>46.202.683</u>	<u>739.074</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013	-13.043.153	0
Værdireguleringer 31. december 2013	<u>-13.043.153</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	0	739.074
Ned- og afskrivninger 31. december 2013	<u>0</u>	<u>739.074</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>33.159.530</u>	<u>0</u>
Afskrives over		<u>3 - 7 år</u>

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat ud fra et fastsat afkastkrav på 7,25 %.

7 Egenkapital

	Selskabskapi- tal	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	-6.830.265	-6.705.265
Kontant kapitalforhøjelse	5.000	6.995.000	7.000.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.147.756</u>	<u>1.147.756</u>
Egenkapital 31. december 2013	<u>130.000</u>	<u>1.312.491</u>	<u>1.442.491</u>

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	331.938	1.254
	331.938	1.254

9 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	23.516.300	23.480.879
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	23.516.300	23.480.879
Inden for et år	0	0
	23.516.300	23.480.879

10 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i KFI koncernens sambeskatning, hvorfor selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra og med indkomståret 2012. Der henvises til koncernregnskabet for A/S KFI-Holding for oplysning omkring den samlede forpligtelse.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.516, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 33.160.

12 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i selskabet i regnskabsåret.

Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen i regnskabsåret.

13 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at overtage og drive fast ejendom.

Noter til årsrapporten