

ApS Ejendomsselskabet K.L.A./KFI

Svanemøllevej 16, 2100 København Ø

CVR-nr. 27 70 16 39



Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. april 2015

Som dirigent:

.....
Cecilie Alsted



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	7
Virksomhedens væsentligste aktiviteter og oplysninger om selskabet	9
Personaleomkostninger	9
Finansielle omkostninger	9
Skat af årets resultat	9
Materielle anlægsaktiver	10
Investeringsaktiver	10
Anpartskapital	11
Langfristede gældsforpligtelser	11
Sikkerhedsstillelser	11
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	11
Nærtstående parter	12

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for ApS Ejendomsselskabet K.L.A./KFI.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2015

Direktionen:

.....
Jesper Munck Loiborg
Adm. direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Ejendomsselskabet K.L.A./KFI for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 en 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 en 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. april 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab

Mona Blønd
statsaut. revisor

Christian Thuesen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning	2.598.274	2.527.940
Andre driftsindtægter	0	280.266
Andre eksterne omkostninger	<u>-682.575</u>	<u>-942.949</u>
Bruttoresultat	1.915.699	1.865.257
3 Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-1.139.594</u>	<u>-35.421</u>
Resultat af primær drift	776.105	1.829.836
4 Finansielle omkostninger	<u>-324.222</u>	<u>-363.397</u>
Resultat før skat	451.883	1.466.439
5 Skat af årets resultat	<u>-110.712</u>	<u>-318.683</u>
Årets resultat	<u>341.171</u>	<u>1.147.756</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>341.171</u>	<u>1.147.756</u>
	<u>341.171</u>	<u>1.147.756</u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
7 Investeringsejendomme	32.034.733	33.159.530
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Materielle anlægsaktiver	<u>32.034.733</u>	<u>33.159.530</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>32.034.733</u>	<u>33.159.530</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	21.425
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>484.716</u>
Tilgodehavender	<u>0</u>	<u>506.141</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>506.141</u>
Aktiver i alt	<u><u>32.034.733</u></u>	<u><u>33.665.671</u></u>
Passiver		
Egenkapital		
8 Anpartskapital	130.000	130.000
Overført resultat	<u>1.653.662</u>	<u>1.312.491</u>
Egenkapital i alt	<u>1.783.662</u>	<u>1.442.491</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>431.298</u>	<u>331.938</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>431.298</u>	<u>331.938</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	23.531.097	23.516.301
Anden gæld	<u>1.370.590</u>	<u>1.370.590</u>
9 Langfristede gældsforpligtelser	<u>24.901.687</u>	<u>24.886.891</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	4.760
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.568.819	6.987.591
Anden gæld	<u>349.267</u>	<u>12.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>4.918.086</u>	<u>7.004.351</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>29.819.773</u>	<u>31.891.242</u>
Passiver i alt	<u><u>32.034.733</u></u>	<u><u>33.665.671</u></u>

Egenkapitaloppørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	130.000	1.312.491	1.442.491
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>341.171</u>	<u>341.171</u>
Egenkapital pr. 31/12 2014	<u>130.000</u>	<u>1.653.662</u>	<u>1.783.662</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er foretaget enkelte reklassifikationer ved præsentationen af regnskabsposter i forhold til sidste år. Sammenligningstal er tilpasset.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Renteomkostninger på lån optaget til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Efterfølgende måles investeringsejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, og årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

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

Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I nettoomsætningen indgår indtægt ved udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til koncernens fælles administrationsselskab.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

1. Anvendt regnskabspraxis - fortsat

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, jf. særligt afsnit herom. Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomster reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien. Lån, der vedrører investeringsaktiver måles til dagsværdi.

2. Virksomhedens væsentligste aktiviteter og oplysninger om selskabet

Selskabets formål er at overtage og drive fast ejendom.

Oplysninger om selskabet

Navn	ApS Ejendomsselskabet K.L.A./KFI
Adresse, postnr., by	Svanemøllevej 16, 2100 København Ø
CVR-nr.	27 70 16 39
Stiftet	15. april 2004
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.kfi.dk
E-mail	kfi@kfi.dk
Telefon	39 18 26 00
Direktion	Jesper Munck Loiborg, Adm. direktør
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

3. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

4. Finansielle omkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	133.455	181.786
Renteomkostninger i øvrigt	<u>190.767</u>	<u>181.611</u>
	<u>324.222</u>	<u>363.397</u>

5. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.352	-12.001
Årets regulering af udskudt skat	<u>99.360</u>	<u>330.684</u>
	<u>110.712</u>	<u>318.683</u>

6. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris			
Saldo pr. 1/1 2014	<u>46.202.683</u>	<u>739.074</u>	<u>46.941.757</u>
Kostpris pr. 31/12 2014	<u>46.202.683</u>	<u>739.074</u>	<u>46.941.757</u>
Værdiregulering til dagsværdi			
Saldo pr. 1/1 2014	-13.043.153		-13.043.153
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>-1.124.797</u>		<u>-1.124.797</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2014	<u>-14.167.950</u>		<u>-14.167.950</u>
Af- og nedskrivninger			
Saldo pr. 1/1 2014		<u>739.074</u>	<u>739.074</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2014		<u>739.074</u>	<u>739.074</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	<u><u>32.034.733</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>32.034.733</u></u>

7. Investeringsaktiver

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens forventede indtægt for det kommende år korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Denne korrigerede forventning udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (7,0% for 2014).

8. Anpartskapital

Anpartskapitalen kr. 130.000, sammensættes således:

130.000 anpart(er) a kr. 1,00

	<u>31/12 2014</u> kr.	<u>31/12 2013</u> kr.
	130.000	130.000
	<u><u>130.000</u></u>	<u><u>130.000</u></u>

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:					
Saldo primo	130.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>5.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u><u>130.000</u></u>	<u><u>130.000</u></u>	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>125.000</u></u>

9. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 23.531 senere end 5 år fra balancedagen.

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 23.531, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 32.035.

11. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet indgår i KFI koncernens sambeskatning, hvorfor selskabet hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2012 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere. Der henvises til koncernregnskabet for A/S KFI-Holding for oplysning om den samlede forpligtelse.

12. Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber:

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
KFI Erhvervsdrivende Fond	Svanemøllevej 16, 2100 København Ø	Koncernregnskabet for selskabet kan rekvireres på selskabets adresse
A/S KFI-Holding	Svanemøllevej 16, 2100 København Ø	Koncernregnskabet for selskabet kan rekvireres på selskabets adresse

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
A/S KFI-Holding	Svanemøllevej 16, 2100 København Ø