

# **ApS KFI-Rødovre Centrum**

## Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12/05 2014

---

Poul B. Poulsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

|                                                    | Side |
|----------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                                 |      |
| Ledespåtegning                                     | 1    |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2    |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                         |      |
| Selskabsoplysninger                                | 4    |
| <b>Årsregnskab</b>                                 |      |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 5    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december         | 9    |
| Balance 31. december                               | 10   |
| Noter til årsrapporten                             | 12   |

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for ApS KFI-Rødovre Centrum.

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 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

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### ***Til kapitalejeren i ApS KFI-Rødovre Centrum***

Vi har revideret årsregnskabet for ApS KFI-Rødovre Centrum 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 KFI-Rødovre Centrum  
Svanemøllevej 16  
2100 København Ø

Telefon: 39182600  
Telefax: 38185556  
E-mail: kfi@kfi.dk  
Hjemmeside: www.kfi.dk

CVR-nr.: 28 28 87 51  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

**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-Retail, København og selskabets ultimative moderselskab, der udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed, er KFI Erhvervsdrivende Fond, København.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS KFI-Rødovre Centrum 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

#### 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.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter bidrag til koncernens fælles administrationsselskab samt kontoromkostninger m.v., der vedrører administrationsaktiviteten.

#### Finansielle poster

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

##### Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne: Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og resultat af kapitalandele i associerede virksomheder. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

##### Balance

I balancen indregnes tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige 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, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år, og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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 finansiell 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<br>DKK      | 2012<br>DKK      |
|------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Administrationsomkostninger                                |      | -47.256          | -30.990          |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                    |      | <b>-47.256</b>   | <b>-30.990</b>   |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     |      | <b>-47.256</b>   | <b>-30.990</b>   |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder       | 1    | 6.085.471        | 5.662.434        |
| Finansielle indtægter                                      | 2    | 685.882          | 583.469          |
| Finansielle omkostninger                                   | 3    | 0                | -211             |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |      | <b>6.724.097</b> | <b>6.214.702</b> |
| Skat af årets resultat                                     | 4    | -1.681.216       | -1.553.886       |
| <b>Årets resultat</b>                                      |      | <b>5.042.881</b> | <b>4.660.816</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                     |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte                                          |      | 30.000.000       | 0                |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | -4.265.042       | 3.310.476        |
| Overført resultat                                          |      | -20.692.077      | 1.350.340        |
|                                                            |      | <b>5.042.881</b> | <b>4.660.816</b> |

## Balance 31. december

|                                              | Note | 2013<br>DKK                     | 2012<br>DKK                     |
|----------------------------------------------|------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                                 |                                 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder     | 5    | <u>13.839.802</u>               | <u>18.104.844</u>               |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <u><b>13.839.802</b></u>        | <u><b>18.104.844</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <u><b>13.839.802</b></u>        | <u><b>18.104.844</b></u>        |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 31.021.850                      | 21.726.544                      |
| Udskudt skatteaktiv                          |      | <u>36.573</u>                   | <u>23.956</u>                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <u><b>31.058.423</b></u>        | <u><b>21.750.500</b></u>        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <u><b>31.058.423</b></u>        | <u><b>21.750.500</b></u>        |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <u><u><b>44.898.225</b></u></u> | <u><u><b>39.855.344</b></u></u> |

## Balance 31. december

|                                                            | Note     | 2013<br>DKK                     | 2012<br>DKK                     |
|------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Passiver</b>                                            |          |                                 |                                 |
| Selskabskapital                                            |          | 125.000                         | 125.000                         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |          | 12.336.513                      | 16.601.555                      |
| Overført resultat                                          |          | 2.421.712                       | 23.113.789                      |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        |          | <u>30.000.000</u>               | <u>0</u>                        |
| <b>Egenkapital</b>                                         | <b>6</b> | <b><u>44.883.225</u></b>        | <b><u>39.840.344</u></b>        |
| Anden gæld                                                 |          | <u>15.000</u>                   | <u>15.000</u>                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |          | <b><u>15.000</u></b>            | <b><u>15.000</u></b>            |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |          | <b><u>15.000</u></b>            | <b><u>15.000</u></b>            |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |          | <b><u><u>44.898.225</u></u></b> | <b><u><u>39.855.344</u></u></b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser          | 7        |                                 |                                 |
| Eventualposter m.v.                                        | 8        |                                 |                                 |
| Medarbejderforhold                                         | 9        |                                 |                                 |
| Hovedaktivitet                                             | 10       |                                 |                                 |

## Noter til årsrapporten

|                                                               | 2013<br>DKK       | 2012<br>DKK       |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                   |                   |
| Andel af overskud i associerede virksomheder                  | 6.085.471         | 5.662.434         |
|                                                               | <b>6.085.471</b>  | <b>5.662.434</b>  |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                                |                   |                   |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder                   | 685.882           | 583.469           |
|                                                               | <b>685.882</b>    | <b>583.469</b>    |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                             |                   |                   |
| Andre finansielle omkostninger                                | 0                 | 211               |
|                                                               | <b>0</b>          | <b>211</b>        |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                               |                   |                   |
| Årets aktuelle skat                                           | 1.693.833         | 1.566.325         |
| Årets udskudte skat                                           | -13.096           | -12.439           |
| Regulering af udskudt skat, ændring skatteprocent             | 479               | 0                 |
|                                                               | <b>1.681.216</b>  | <b>1.553.886</b>  |
| <b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>             |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2013                                       | 1.503.289         | 1.503.289         |
| Kostpris 31. december 2013                                    | 1.503.289         | 1.503.289         |
| Værdireguleringer 1. januar 2013                              | 16.601.555        | 13.291.079        |
| Årets resultat                                                | 6.085.471         | 5.662.434         |
| Modtagne udbytter                                             | -10.350.513       | -2.351.958        |
| Værdireguleringer 31. december 2013                           | 12.336.513        | 16.601.555        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>                | <b>13.839.802</b> | <b>18.104.844</b> |

Selskabet har udeladt oplysninger om ejerforhold m.v. jf. ÅRL § 72 stk. 1 og 2 for kapitalandele i associerede virksomheder med henvisning til ÅRL § 72 stk. 3, da disse selskaber ikke er forpligtet til at offentliggøre årsrapport.

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

|                                      | Selskabska-<br>pital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>den indre<br>værdi metode | Overført re-<br>sultat | Foreslået ud-<br>bytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt             |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2013           | 125.000              | 16.601.555                                                              | 23.113.789             | 0                                                | 39.840.344        |
| Årets resultat                       | 0                    | -4.265.042                                                              | 20.692.077             | 30.000.000                                       | 5.042.881         |
| <b>Egenkapital 31. december 2013</b> | <b>125.000</b>       | <b>12.336.513</b>                                                       | <b>2.421.712</b>       | <b>30.000.000</b>                                | <b>14.883.225</b> |

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Leje og leasingkontrakter

Selskabet hæfter for leje- og leasing forpligtelser i associerede virksomheder med

|  | 2013<br>DKK      | 2012<br>DKK       |
|--|------------------|-------------------|
|  | <u>6.925.720</u> | <u>16.545.637</u> |

### 8 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.

### 9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i selskabet i regnskabsåret.

Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen i regnskabsåret.

### 10 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel og investering, herunder detailhandel fra butik. Selskabet kan drive restauration og beværtning.