

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

KUNLEJLIGHEDER.DK APS

CVR-nr. 33 05 70 08

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 31/5 2014

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	11
Balance pr. 31. december 2013	12-13
Noter	14-17

Selskab

Kunlejligheder.dk ApS
Ordrupvej 100 st th
2920 Charlottenlund

CVR-nummer 33 05 70 08

3. regnskabsår

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Anette Uttenthal

Revision

INFO : REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg

Flemming Andreasen, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Kunlejligheder.dk ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsmæglervirksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et fald i indtjeningen i forhold til sidste år og har således ikke indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2013.

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår på baggrund af de udarbejdede budgetter og forventninger til en stigning i aktivitetsniveauet.

Lån hos tilknyttede virksomheder er indgået på vilkår af, at gæld til tilknyttede virksomheder først vil blive tilbagebetalt, når egenkapitalen er reetableret og den likviditetsmæssige situation tillader det.

Ledelsen forventer at nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes samt at den fornødne likviditet er tilstede til at gennemføre de forventede aktiviteter i 2014.

Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen reetableres i løbet af de kommende 2 år.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar -31. december 2013 for Kunlejligheder.dk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

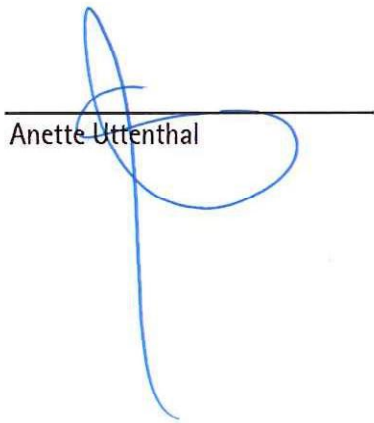
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 14. april 2014

I direktionen


Anette Uttenthal

Til kapitalejeren i Kunlejligheder.dk ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kunlejligheder.dk ApS 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

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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note 1, hvori ledelsen omtaler, at årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Fortsat drift forudsætter, at der fortsat kan opnås den nødvendige finansiering fra selskabets tilknyttede virksomhed samt, at der sker en forbedring i selskabets indtjening.

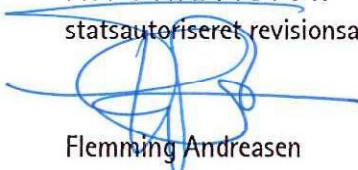
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 14. april 2014

INFO:REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Flemming Andreasen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen ved salg af lejligheder indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksom-hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurs-fortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdi-papirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 25% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomst-skattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Anette Uttenthal Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet un-der finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
Indretning af lejede lokaler	3-8 år

Småanskaffelser under kr. 12.300 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån og lejedeposita, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 24,5% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser i øvrigt

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

Note		2013	2012
	BRUTTOFORTJENESTE	949.394	1.064.748
2	Personaleomkostninger	-1.338.867	-1.199.964
	INDTJENINGSBIDRAG	-389.473	-135.216
6	Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	-152.966	-147.901
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-542.439	-283.117
3	Andre finansielle indtægter	4.442	0
4	Øvrige finansielle omkostninger	-42.395	-26.479
	RESULTAT FØR SKAT	-580.392	-309.596
5	Skat af årets resultat	132.903	72.199
	ÅRETS RESULTAT	-447.489	-237.397

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-447.489	-237.397
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
ÅRETS RESULTAT	-447.489	-237.397

<u>Note</u>		<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	54.112	30.725
6	Indretning af lejede lokaler	<u>233.170</u>	<u>357.398</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>287.282</u>	<u>388.123</u>
	Andre tilgodehavender	<u>91.879</u>	<u>89.116</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>91.879</u>	<u>89.116</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>379.161</u>	<u>477.239</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	366.849
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	577.944	0
	Andre tilgodehavender	6.150	9.683
5	Udskudte skatteaktiver	391.410	258.507
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>6.553</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>975.504</u>	<u>641.592</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>190.663</u>	<u>451.367</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.166.167</u>	<u>1.092.959</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.545.328</u>	<u>1.570.198</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-269.552	177.937
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
7 EGENKAPITAL	<u>-189.552</u>	<u>257.937</u>
5 Hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>0</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	146.830	93.555
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.269	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.317.503	988.146
5 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	<u>251.278</u>	<u>230.560</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>1.734.880</u>	<u>1.312.261</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>1.734.880</u>	<u>1.312.261</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>1.545.328</u></u>	<u><u>1.570.198</u></u>

1 Going concern og finansielle risici

1 Going concern og finansielle risici

Selskabet har tabt virksomhedskapitalen.

Låne- og kreditrammerne hos selskabets tilknyttede virksomheder er uændrede.

Lån hos tilknyttede virksomheder er indgået på vilkår af, at gæld til tilknyttede virksomheder først vil blive tilbagebetalt, når egenkapitalen er reableret og den likviditetsmæssige situation tillader det.

Ledelsen forventer at nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes, og at selskabet opnår positiv indtjening samt at den fornødne likviditet er tilstede til at gennemføre de forventede aktiviteter i 2014.

Det er ledelsens vurdering, at der er de fornødne kreditfaciliteter til at sikre virksomhedens fortsatte drift, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Der henvises tillige til ledelsesberetningen.

2	Personaleomkostninger	2013	2012
	Gager og lønninger	1.207.178	1.182.851
	Pensioner	42.562	10.607
	Andre omkostninger til social sikring	26.662	6.506
	Personaleomkostninger i øvrigt	62.465	0
	I ALT	1.338.867	1.199.964

<u>3 Andre finansielle indtægter</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.442	0
Finansielle indtægter i øvrigt	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>4.442</u>	<u>0</u>

<u>4 Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	42.395	26.479
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>42.395</u>	<u>26.479</u>

<u>5 Selskabsskat og udskudt skat</u>	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2012</u>
Skyldig pr. 1/1 2013	0	-258.507		
Betalt vedr. tidligere år	0			
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-132.903</u>	<u>-132.903</u>	<u>-72.199</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2013	<u>0</u>	<u>-391.410</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>-132.903</u>	<u>-72.199</u>

NOTER

6 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I ALT
Kostpris pr. 1/1 2013	96.097	602.388	698.485
Tilgang i året	52.125	0	52.125
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2013	148.222	602.388	750.610
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2013	65.372	244.990	310.362
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	28.738	124.228	152.966
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2013	94.110	369.218	463.328
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2013	54.112	233.170	287.282
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0

<u>7 Egenkapital</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Virksomhedskapital pr. 31/12 2013	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat pr. 1/1 2013	177.937	415.334
Overført af årets resultat	<u>-447.489</u>	<u>-237.397</u>
Overført resultat pr. 31/12 2013	<u>-269.552</u>	<u>177.937</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2013	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2013	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31/12 2013	<u><u>-189.552</u></u>	<u><u>257.937</u></u>

Virksomhedskapitalen består af 80.000 stk. anparter á kr.1. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.