

K&L EJENDOMME A/S

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/05/2014

Jan Kjær

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K&L EJENDOMME A/S

Kirstinehøj 67

2770 Kastrup

CVR-nr: 26340446

Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor

Sønderup I/S, statsautoriserede revisorer

Jyllandsgade 9

4100 Ringsted

CVR-nr: 31824559

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K&L Ejendomme A/S.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 22/05/2014

Direktion

Jan Kjær

Bestyrelse

Jan Kjær

Ulla Winther Lundquist

Michael Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K&L EJENDOMME A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K&L EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 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 handlinger 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 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Ringsted, 22/05/2014

Tom Sønderup
Statsautoriseret revisor
Sønderup I/S, statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive investering og byggeaktivitet samt handel med og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 557.457, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 906.848.

Usikkerhed ved indregning og måling

Den igangværende finanskriser medfører lav omsættelighed på ejendomsmarkederne. Dette medfører usikkerhed i relation til opgørelse af dagsværdier på ejendomme generelt.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K&L Ejendomme A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 er aflagt i kr.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning der omfatter årets lejeindtægter, med fradrag af direkte udgifter og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrullet årets af og nedskrivninger.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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 associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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.

Gældsforpligtelser 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.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttoresultat		676.006	541.971
Resultat af ordinær primær drift		676.006	541.971
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .	1		
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		243.783	-2.381.351
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		0	-2.871.416
Andre finansielle indtægter	2	1.682.975	214.213
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.940.749	-3.267.441
Ordinært resultat før skat		662.015	-7.764.024
Ekstraordinært resultat før skat		662.015	-7.764.024
Skat af årets resultat	4	-104.558	1.348.122
Årets resultat		557.457	-6.415.902
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		243.783	-2.381.351
Vedtægtsmæssige reserver		0	-2.131.715
Overført resultat		313.674	-1.902.836
I alt		557.457	-6.415.902

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme		18.873.217	18.873.217
Materielle anlægsaktiver i alt	5	18.873.217	18.873.217
Kapitalandele i associerede virksomheder		9.639.551	9.395.768
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	9.639.551	9.395.768
Anlægsaktiver i alt		28.512.768	28.268.985
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.996.433	5.857.950
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		81.550	0
Udsudte skatteaktiver		188.009	292.567
Periodeafgrænsningsposter		3.627	0
Tilgodehavender i alt		3.269.619	6.150.517
Likvide beholdninger		66.513	905
Omsætningsaktiver i alt		3.336.132	6.151.422
AKTIVER I ALT		31.848.900	34.420.407

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		750.000	750.000
Overkurs ved emission		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		739.552	495.768
Overført resultat		-2.521.400	-5.835.074
Egenkapital i alt	7	-906.848	-4.464.306
Gæld til realkreditinstitutter		31.903.334	34.071.297
Ansvarlig lånekapital		0	3.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	31.903.334	37.071.297
Gæld til realkreditinstitutter		526.000	526.000
Gæld til banker		0	67.859
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	418.450
Anden gæld		191.414	666.107
Ansvarlig lånekapital		0	3.000.000
Periodeafgrænsningsposter		135.000	135.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		852.414	1.813.416
Gældsforpligtelser i alt		32.755.748	38.884.713
PASSIVER I ALT		31.848.900	34.420.407

Noter

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2013 kr.	2012 kr.
Andel af overskud i associerede virksomheder	243.783	-2.381.351
	243.783	-2.381.351

2. Andre finansielle indtægter

	2013 kr.	2012 kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	61.868	212.407
Andre finansielle indtægter	6	1.806
Valutakursreguleringer	1.621.101	0
	1.682.975	214.213

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	96.787
Andre finansielle omkostninger	1.938.177	3.156.586
Kursreguleringer omkostninger	2.572	14.068
	1.940.749	3.267.441

4. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Årets udskudte skat	104.558	-1.348.122
	104.558	-1.348.122

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2013	18.902.347
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0
Kostpris 31. december 2013	18.902.347
Værdireguleringer 1. januar 2013	-29.130
Værdireguleringer 31. december 2013	-29.130
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.873.217

6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2013 kr.	2012 kr.
Kostpris primo	8.900.000	8.900.000
Kostpris ultimo	8.900.000	8.900.000
Værdireguleringer primo	495.768	2.877.119
Årets resultat	243.783	-2.381.351
Værdireguleringer ultimo	739.551	495.768
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.639.551	9.395.768

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Blokhushdk ApS, Ålborg	33%	28.749.674	761.349

7. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	750.000	125.000	495.769	-5.835.074	-4.464.305
Tilskud fra moderselskab	0	0	0	3.000.000	3.000.000
Årets resultat	0	0	243.783	313.674	557.457
Egenkapital ultimo	750.000	125.000	739.552	-2.521.400	-906.848

Selskabskapitalen består af 125 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld 1. januar 2013	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Ansvarlig lånekapital	3.000.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	34.597.297	32.429.334	526.000	0
	37.597.297	32.429.334	526.000	0

9. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets moderselskab har til sikring af selskabets fremtidige drift givet et tilskud på kr. 3.000.000. Herudover har moderselskabet afgivet støtteerklæring til sikring af selskabets drift indtil minimum 31.12.2014.

10. Oplysning om eventualforpligtelser

De danske sambeskattede tilknyttede virksomheder hæfter solidarisk for selskabernes samlede skat.

11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.510, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 18.873.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 8.800 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i anparter nom 42.000 i BlokhusDK. ApS.

Ovenstående sikkerhedsstillelse tjener ligeledes til sikkerhed for søsterselskabet Dageløkke Lystbådehavn ApS.

12. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Kjær & Lassen Holding ApS, Kapitalejer

Øvrige nærtstående parter

Jan Kjær, EC Hammersvej 3, 2791 Dragør, Direktør/Bestyrelsesmedlem

Transaktioner

Leje af lagerfaciliteter, årlig leje TDKK 691, udlejes til søsterselskab Kjær & Lassen A/S.

Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

Salg af varer til associerede virksomheder er sket på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kjær & Lassen Holding ApS, Kirstinehøj 67, 2770 Kastrup