



ECOMENTOR

K&L Ejendomme A/S

CVR-nr. 26 34 04 46

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/05 2013

Jan Kjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for K&L Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 31. maj 2013

Direktion

Jan Kjær
direktør

Bestyrelse

Ulla Winther Lundquist

Michael Christensen

Jan Kjær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K&L Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K&L Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har tabt selskabskapitalen, og vi skal derfor henvise til bestemmelserne i selskabsloven omkring kapitaltab. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af selskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2013

ECOMENTOR

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Per Krogh Rants

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K&L Ejendomme A/S Kirstinehøj 67 2770 Kastrup CVR-nr.: 26 34 04 46 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: tårnby
Bestyrelse	Ulla Winther Lundqu coast Michael Christensen Jan Kjær
Direktion	Jan Kjær, direktør
Revision	ECOMENTOR statsautoriseret revisionsaktieselskab Engelsborgvej 31 2800 Kgs. Lyngby
Pengeinstitut	Spar Nord
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Kjær & Lassen Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 6.415.902, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 4.464.306.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K&L Ejendomme A/S for 2012 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 2012 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal idet det er selskabets første regnskabsperiode.

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.

Resultatopgørelsen

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til kostpris fratrukket 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 udbytte udlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 de 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 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.

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 25%.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttofortjeneste		541.971	2.764.009
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før af- og nedskrivninger		541.971	2.764.009
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-2.871.416	0
Resultat før finansielle poster		-2.329.445	2.764.009
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	-2.381.351	454.233
Finansielle indtægter	2	214.213	382.850
Finansielle omkostninger	3	-3.267.441	-5.239.929
Resultat før skat		-7.764.024	-1.638.837
Skat af årets resultat	4	1.348.122	523.269
Årets resultat		-6.415.902	-1.115.568

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.381.351	0
Overført til/fra vedtægtsmæssige reserver	-2.131.715	0
Overført overskud	-1.902.836	-1.115.568
	-6.415.902	-1.115.568

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		18.873.217	21.744.633
Materielle anlægsaktiver	5	18.873.217	21.744.633
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	9.395.768	11.777.119
Finansielle anlægsaktiver		9.395.768	11.777.119
Anlægsaktiver i alt		28.268.985	33.521.752
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.263.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.857.950	3.291.180
Andre tilgodehavender		0	1.760.311
Udskudt skatteaktiv		292.567	0
Selskabsskat		0	575.965
Tilgodehavender		6.150.517	7.891.206
Likvide beholdninger		905	187.725
Omsætningsaktiver i alt		6.151.422	8.078.931
Aktiver i alt		34.420.407	41.600.683

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Selskabskapital		750.000	750.000
Overkurs ved emission		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	2.877.121
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		495.768	2.131.715
Overført resultat		-5.835.074	-3.932.240
Egenkapital	7	-4.464.306	1.951.596
Hensættelse til udskudt skat		0	1.055.555
Hensatte forpligtelser i alt		0	1.055.555
Ansvarlig lånekapital		3.000.000	3.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		34.071.297	33.367.669
Langfristede gældsforpligtelser	8	37.071.297	36.367.669
Gæld til realkreditinstitutter	8	526.000	526.000
Kreditinstitutter	8	67.859	53.828
Gæld til tilknyttede virksomheder		418.450	1.410.554
Anden gæld		666.107	100.481
Periodeafgrænsningsposter		135.000	135.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.813.416	2.225.863
Gældsforpligtelser i alt		38.884.713	38.593.532
Passiver i alt		34.420.407	41.600.683
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	9		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		
Usikkerhed ved indregning og måling	13		

Noter til årsrapporten

	2012	2011
	kr.	kr.
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	-2.381.351	454.233
	-2.381.351	454.233
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	212.407	356.601
Andre finansielle indtægter	1.806	26.249
	214.213	382.850
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	96.787	277.933
Andre finansielle omkostninger	3.156.586	4.961.996
Kursreguleringer omkostninger	14.068	0
	3.267.441	5.239.929
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-575.965
Årets udskudte skat	-1.348.122	52.696
	-1.348.122	-523.269

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2012	18.902.347
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0
Kostpris 31. december 2012	18.902.347
Værdireguleringer 1. januar 2012	-29.130
Værdireguleringer 31. december 2012	-29.130
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	18.873.217

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

Selskabets investeringsejendom på Poppelvej 72, Dragør er i årsregnskabet pr. 31.12.2012 værdiansat til kr. 7.000.000, svarende til den forventede salgspris på statustidspunktet. Der kan være usikkerhed om værdiansættelsen.

Selskabets investeringsejendom på Kirstinehøj 67, Tårnby, der lejes ud til koncernselskaber, er værdiansat med udgangspunkt i et afkastkrav på ca. 5 %. Der vurderes ikke at være usikkerhed om værdiansættelsen af denne.

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2012	<u>8.900.000</u>	<u>8.900.000</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>8.900.000</u>	<u>8.900.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2012	2.877.119	2.877.119
Årets resultat	<u>-2.381.351</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2012	<u>495.768</u>	<u>2.877.119</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>9.395.768</u>	<u>11.777.119</u>

Kapitalinteresser i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Blokhusdk ApS	Ålborg	33%	28.187.305	7.144.000

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for dagsværdi på investeringsa- ktiver	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	750.000	125.000	2.131.715	2.877.119	-3.932.238	1.951.596
Årets opskrivning	0	0	0	-2.381.351	0	-2.381.351
Årets resultat	0	0	-2.131.715	0	-1.902.836	-4.034.551
Egenkapital 31. december 2012	750.000	125.000	0	495.768	-5.835.074	-4.464.306

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.

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	2012 kr.	2011 kr.
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.000.000	3.000.000
Langfristet del	3.000.000	3.000.000
Inden for et år	0	0
	3.000.000	3.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	22.427.000	22.953.000
Mellem 1 og 5 år	11.644.297	10.414.669
Langfristet del	34.071.297	33.367.669
Inden for et år	526.000	526.000
	34.597.297	33.893.669

Det ansvarlige lån henstår afdragsfrit til ultimo 2014 og træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

9 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets moderselskab har til sikring af selskabets fremtidige drift stillet ansvarlig lånekapital til rådighed på kr. 3.000.000. Det ansvarlige lån henstår afdragsfrit til 2014 og træder tilbage for øvrige kreditorer. Herudover har moderselskabet afgivet støtteerklæring til sikring af selskabets drift indtil minimum 31.12.2013.

10 Eventualposter m.v.

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

11 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 2012 udgør t.kr. 19.745.

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.

Noter til årsrapporten

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

12 Nærtstående parter og ejerforhold

	<u>Grundlag</u>
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. 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

13 Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 5.