

ÅRSRAPPORT 2014

K&L Ejendomme A/S
c/o Kjær & Lassen A/S, Kirstinehøj 67
2770 Kastrup

CVR nr. 26340446

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
Jyllandsgade 9
4100 Ringsted

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 19. juni 2015

Dirigent

Jan Kjær



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2014 for K&L Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 19. juni 2015

Direktion

Jan Kjær

Bestyrelse:

Ulla Winther Lundquist

Ulla Winther Lundquist

Michael Christensen

Michael Christensen

Jan Kjær

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i K&L Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for K&L Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 vurderingen 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets aftaler om finansiering er usikker, og selskabet har ikke været i stand til at genforhandle og opnå ny finansiering. Der kan rejses betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift. Søsterselskabet Kjær & Lassen A/S er under rekonstruktion og konsekvenserne heraf er usikre. Der foreligger på datoen for generalforsamlingens afholdelse ikke et regnskab for Kjær & Lassen A/S, hvorfor det ikke er muligt at indregne konsekvenserne af rekonstruktionen.

Der foreligger på datoen for generalforsamlingens afholdelse ikke et regnskab for datterselskabet BlokhushDK ApS, hvorfor det ikke er muligt at indregne resultat og måling af kapitalandelens værdi pr. statusdagen.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Ringsted, den 19. juni 2015

SØNDERUP I/S

statsautoriserede revisorer



Tom Sønderup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K&L Ejendomme A/S 2014 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, direkte udgifter, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige concernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grund og bygninger, med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevisnt ved videresalg, afskrivninger.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat. Kapitalandele fra disse virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. 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.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsrapporten fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. For afledte finansielle instrumenter, som ikke er sikringsinstrumenter, indregnes værdireguleringer i dagsværdien ligeledes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014	2013
Bruttofortjeneste	712.891	676.007
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-7.373.217	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	-6.660.326	676.007
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	350.000	243.783
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	83.737	0
Andre finansielle indtægter	0	1.682.975
Øvrige finansielle omkostninger	-3.193.578	-1.940.750
RESULTAT FØR SKAT	-9.420.167	662.015
Skat af årets resultat	-188.009	-104.558
ÅRETS RESULTAT	-9.608.176	557.457
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	350.000	243.783
Overført resultat	-9.958.176	313.674
Disponeret i alt	-9.608.176	557.457

Balance pr. 31. december

Note	2014	2013
AKTIVER		
Grunde og bygninger	11.500.000	18.873.217
Materielle anlægsaktiver i alt	11.500.000	18.873.217
 1. Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i associerede virksomheder	9.989.551	9.639.551
Finansielle anlægsaktiver i alt	9.989.551	9.639.551
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	21.489.551	28.512.768
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	800.170	2.996.432
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	81.550
Skatteaktiv	0	188.009
Periodeafgrænsningsposter	3.730	3.627
Tilgodehavender i alt	803.900	3.269.618
 Likvide beholdninger	18.400	66.513
Likvide beholdninger i alt	18.400	66.513
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	822.300	3.336.131
 AKTIVER I ALT	22.311.851	31.848.899

Balance pr. 31. december

Note	2014	2013
PASSIVER		
2. Egenkapital		
3. Selskabskapital	750.000	750.000
Overkurs ved emission	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.089.552	739.551
Overført resultat	-12.354.576	-2.521.399
EGENKAPITAL ALT	-10.515.024	-906.848
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.788.162	8.671.019
Kreditinstitutter i øvrigt	23.677.416	23.232.313
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.465.578	31.903.332
Kortfristet andel af langfristet gæld	5.000.000	526.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	20.000
Gæld til associerede virksomheder	268.450	0
Anden gæld	82.847	303.912
Periodeafgrænsningsposter	0	2.503
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.361.297	852.415
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	32.826.875	32.755.747
PASSIVER I ALT	22.311.851	31.848.899
5. Usikkerhed om fortsat drift		
6. Hovedaktivitet		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8. Eventualposter		
9. Ejerforhold		

Noter

1. Finansielle anlægsaktiver

Specifikation af andele i associerede virksomheder
BlokhusDK ApS, Ålborg, 33,33%

2014

2013

2. Egenkapital

Selskabskapital

Primo

750.000

750.000

Ultimo

750.000

750.000

Overkurs ved emission

Primo

0

125.000

Ultimo

0

125.000

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Primo

1.089.552

739.551

Ultimo

1.089.552

739.551

Overført resultat

Primo

-2.521.400

-5.835.073

Overført fra resultatdisponering

-9.958.176

313.674

Tilskud fra tilknyttede virksomheder

0

3.000.000

Overført fra overkurs

125.000

0

Ultimo

-12.354.576

-2.521.399

Egenkapital ultimo

-10.515.024

-906.848

3. Selskabskapital

Virksomhedskapitalen består af 750 aktier á kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 2.000.000 efter 5 år.

5. Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles kredit til rådighed fra leverandører og kapitalejere, på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt. Der er intet der indikerer, at kreditter ikke skulle være til rådighed, og at der ikke skulle kunne tilføres yderligere kredit i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet. Årsrapporten er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

6. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive investering og byggeaktivitet samt handel med og udlejning af ejendomme.

Noter

2014

2013

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 8.788, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 11.500.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 6.800 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

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

Ovenstående sikkerhedsstillelse tjener ligeledes til sikkerhed for tiknyttede virksomheders engagement med pengeinstitut.

8. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten.

9. Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer mere end 5%

Kjær & Lassen Holding ApS
c/o Kjær & Lassen A/S
Kirstinehøj 67
2770 Kastrup