ApS Himmelev Centret/KFI

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 01/05 2014

Poul B. Poulsen
Dirigent

Svanemøllevej 16, 2100 København Ø
CVR nr. 26 67 10 86

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	16
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for ApS Himmelev Centret/KFI.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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.

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 Himmelev Centret/KFI

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Himmelev Centret/KFI 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 Himmelev Centret/KFI Svanemøllevej 16 2100 København Ø Telefon: 39182600 Telefax: 38185556 E-mail: kfi@kfi.dk Hjemmeside: www.kfi.dk CVR-nr.: 26 67 10 86 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-Holding, København og selskabets ultimative moderselskab, der udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed, er KFI Erhvervsdrivende Fond, København.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Himmelev Centret/KFI 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

Nettoomsætning

I nettoomsætningen indgår indtægt ved udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I driftsomkostninger indgår udgifter til drift og vedligeholdelse af fast ejendom samt hermed beslægtede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

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

Renteomkostninger på lån optaget til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af anlægsaktiver".

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes på grundlag af et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte ejendom og dennes forventes fremtidige ind- og udbetalinger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes på grundlag af et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte ejendom og dennes forventede fremtidige ind- og udbetalinger. med tillæg af opskrivninger og

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år
Indretning af lejede lokaler	1-5 år

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.

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.

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

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.

Lån der er bundet op på investeringsaktiver måles til dagsværdi

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 finansiel 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 DKK	2012 DKK
Nettoomsætning	**1**	**5.227.693**	**5.434.537**
Driftsomkostninger		-1.156.424	-718.040
Bruttoresultat		**4.071.269**	**4.716.497**
Administrationsomkostninger		-106.916	-293.471
Resultat af ordinær primær drift		**3.964.353**	**4.423.026**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-15.314	-40.737.274
Andre driftsindtægter		280.266	0
Resultat før finansielle poster		**4.229.305**	**-36.314.248**
Finansielle indtægter	3	300.583	69.241
Finansielle omkostninger	4	-212.756	-1.103.418
Resultat før skat		**4.317.132**	**-37.348.425**
Skat af årets resultat	5	-191.035	9.319.795
Årets resultat		**4.126.097**	**-28.028.630**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.126.097	-28.028.630
		4.126.097	**-28.028.630**

Balance 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		55.104.698	49.426.671
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	**6**	**55.104.698**	**49.426.671**
Anlægsaktiver i alt		**55.104.698**	**49.426.671**
Debitorer		18.570	148.475
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.489.497	10.683.793
Andre tilgodehavender		39.843	0
Tilgodehavender		**8.547.910**	**10.832.268**
Omsætningsaktiver i alt		**8.547.910**	**10.832.268**
Aktiver i alt		**63.652.608**	**60.258.939**

Balance 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		24.615.818	20.489.721
Egenkapital	**7**	**24.740.818**	**20.614.721**
Hensættelse til udskudt skat	8	6.478.346	6.970.221
Hensatte forpligtelser i alt		**6.478.346**	**6.970.221**
Gæld til realkreditinstitutter		29.415.314	29.400.000
Deposita		2.102.051	2.604.386
Langfristede gældsforpligtelser	**9**	**31.517.365**	**32.004.386**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		784.491	69.159
Anden gæld		131.588	600.452
Kortfristede gældsforpligtelser		**916.079**	**669.611**
Gældsforpligtelser i alt		**32.433.444**	**32.673.997**
Passiver i alt		**63.652.608**	**60.258.939**
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Medarbejderforhold	12		
Hovedaktivitet	13		

Noter til årsrapporten

		2013 DKK	2012 DKK
1	**Nettoomsætning**		
	Lejeindtægt, egne ejendomme	5.209.826	5.413.328
	Andre indtægter	17.867	21.209
	Nettoomsætning i alt	**5.227.693**	**5.434.537**
2	**Værdireguleringer af investeringsaktiver**		
	Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-40.622.577
	Værdiregulering investeringsejendomme	**0**	**-40.622.577**
	Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-15.314	523.427
	Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	0	-638.124
	Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	**-15.314**	**-114.697**
		-15.314	**-40.737.274**
3	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	300.576	69.221
	Andre finansielle indtægter	7	20
		300.583	**69.241**
4	**Finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	212.756	1.103.418
		212.756	**1.103.418**

Noter til årsrapporten

		2013 DKK	2012 DKK
5	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	682.910	447.180
	Årets udskudte skat	348.511	-9.766.975
	Regulering af udskudt skat, ændring skatteprocent	-840.386	0
		191.035	**-9.319.795**

6 Materielle anlægsaktiver

	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2013	43.628.679	249.051
Tilgang i årets løb	5.678.027	0
Kostpris 31. december 2013	49.306.706	249.051
Værdireguleringer 1. januar 2013	5.797.992	0
Værdireguleringer 31. december 2013	5.797.992	0
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	0	249.051
Ned- og afskrivninger 31. december 2013	0	249.051
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**55.104.698**	**0**
Afskrives over		3 - 7 år

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2013 er der anvendt individuelt fastsatte afkastkrav på 8,5 %, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	20.489.721	20.614.721
Årets resultat	0	4.126.097	4.126.097
Egenkapital 31. december 2013	**125.000**	**24.615.818**	**24.740.818**

8 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	6.478.346	6.970.221
	6.478.346	**6.970.221**

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	29.415.314	29.400.000
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	29.415.314	29.400.000
Inden for et år	0	0
	29.415.314	**29.400.000**

10 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 29.415, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 55.105.

Noter til årsrapporten

12 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i selskabet i regnskabsåret.

Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen i regnskabsåret.

13 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed og detailhandel.