A/S KFI-Retail

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. 12 41 51 41

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	17
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for A/S KFI-Retail.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2014

Direktion

Jesper Munck Loiborg
adm. direktør

Bestyrelse

Frits Rasmussen formand	Michael Holm Johansen næstformand	Peter Christian Hansen
Lisbeth Dalgaard Svanholm		

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i A/S KFI-Retail

Vi har revideret årsregnskabet for A/S KFI-Retail 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	A/S KFI-Retail Svanemøllevej 16 2100 København Ø Telefon: 39182600 Telefax: 38185556 E-mail: kfi@kfi.dk Hjemmeside: www.kfi.dk CVR-nr.: 12 41 51 41 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Bestyrelse	Frits Rasmussen, formand Michael Holm Johansen, næstformand Peter Christian Hansen Lisbeth Dalgaard Svanholm
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 A/S KFI-Retail 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 nettoomsætning indgår indtægt ved bortforpagtning af fast ejendom. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I driftsomkostninger indgår udgifter til vedligeholdelse og afskrivninger m.v. vedrørende leasing og leje af fast ejendom.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt realiserede og urealiserede tab på udlån.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder". Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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. Den andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og 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 tilknyttede virksomheder og 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 tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. 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.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år, og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 24,5%.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 TDKK
Nettoomsætning	**1**	**1.133.085**	**1.114**
Driftsomkostninger		-1.518.610	-1.553
Bruttoresultat		**-385.525**	**-439**
Administrationsomkostninger		-100.646	-285
Resultat af ordinær primær drift		**-486.171**	**-724**
Andre driftsindtægter		0	0
Andre driftsomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster		**-486.171**	**-724**
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	-9.234.490	-187
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	3	-6.432.500	0
Finansielle indtægter	4	8.126	0
Finansielle omkostninger	5	-682.194	-411
Resultat før skat		**-16.827.229**	**-1.322**
Skat af årets resultat	6	290.060	281
Årets resultat		**-16.537.169**	**-1.041**

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-29.180.798	-187
Overført resultat	12.643.629	-854
	-16.537.169	**-1.041**

Balance 31. december

	Note	2013 DKK	2012 TDKK
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	52.218.405	58.793
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	12.567.500	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	0	0
Deposita	9	764.651	763
Finansielle anlægsaktiver		**65.550.556**	**59.556**
Anlægsaktiver i alt		**65.550.556**	**59.556**
Andre tilgodehavender		0	19.000
Tilgodehavender		**0**	**19.000**
Omsætningsaktiver i alt		**0**	**19.000**
Aktiver i alt		**65.550.556**	**78.556**

Balance 31. december

	Note	2013 DKK	2012 TDKK
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.557.615	49.738
Overført resultat		11.899.461	-744
Egenkapital	**10**	**32.957.076**	**49.494**
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.853.291	8.543
Hensatte forpligtelser i alt		**15.853.291**	**8.543**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	36
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.696.639	20.428
Anden gæld		43.550	55
Kortfristede gældsforpligtelser		**16.740.189**	**20.519**
Gældsforpligtelser i alt		**16.740.189**	**20.519**
Passiver i alt		**65.550.556**	**78.556**
Eventualposter m.v.	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		
Medarbejderforhold	13		
Hovedaktivitet	14		

Noter til årsrapporten

		2013 DKK	2012 TDKK
1	**Nettoomsætning**		
	Lejeindtægt, fremlejemål	1.117.493	1.098
	Amortisering	15.592	0
	Andre indtægter	0	16
	Nettoomsætning i alt	**1.133.085**	**1.114**
2	**Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	8.039.287	8.892
	Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	-17.273.777	-9.079
		-9.234.490	**-187**
3	**Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder**		
	Andel af overskud i associerede virksomheder	1.317.500	0
	Afskrivning af goodwill	-500.000	0
	Nedskrivning af goodwill	-7.250.000	0
		-6.432.500	**0**
4	**Finansielle indtægter**		
	Andre finansielle indtægter	8.126	0
		8.126	**0**
5	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	654.716	77
	Andre finansielle omkostninger	27.478	334
		682.194	**411**

Noter til årsrapporten

		2013 DKK	2012 TDKK
6	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	-290.060	-281
		-290.060	**-281**
7	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar 2013	511.165	512
	Tilgang i årets løb	9.000.000	0
	Afgang i årets løb	-136.165	0
	Kostpris 31. december 2013	9.375.000	512
	Værdireguleringer 1. januar 2013	49.738.413	49.925
	Årets afgang	-13.513.809	0
	Årets resultat	-9.234.490	-187
	Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	15.853.291	8.543
	Værdireguleringer 31. december 2013	42.843.405	58.281
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**52.218.405**	**58.793**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
ApS KFI-Rødovre Centrum	København	100%	44.883.225	5.042.881
ApS KFI-Espergærde	København	100%	7.335.180	-959.370
ApS Carø/KFI	København	100%	-15.853.290	-16.314.407
Likviderede virksomheder		0%	0	2.996.406

Noter til årsrapporten

		2013 DKK	2012 TDKK
8	**Kapitalandele i associerede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar 2013	0	0
	Tilgang i årets løb	19.000.000	0
	Kostpris 31. december 2013	19.000.000	0
	Værdireguleringer 1. januar 2013	0	0
	Årets resultat	1.317.500	0
	Årets op-/nedskrivninger, netto	-7.250.000	0
	Afskrivning på goodwill	-500.000	0
	Værdireguleringer 31. december 2013	-6.432.500	0
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**12.567.500**	**0**
	Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december 2013	9.500.000	0

Kapitalinteresser i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
B.S. Supermarked Bagsværd A/S	Bagsværd	50%	3.755.000	1.252.000

Noter til årsrapporten

9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita
Kostpris 1. januar 2013	5.053.014	763.424
Tilgang i årets løb	0	1.227
Afgang i årets løb	-5.053.014	0
Kostpris 31. december 2013	0	764.651
Nedskrivninger 1. januar 2013	5.053.014	0
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	-5.053.014	0
Nedskrivninger 31. december 2013	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**0**	**764.651**

10 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	500.000	49.738.413	-744.168	49.494.245
Årets resultat	0	-29.180.798	12.643.629	-16.537.169
Egenkapital 31. december 2013	**500.000**	**20.557.615**	**11.899.461**	**32.957.076**

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

11 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.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

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

A/S KFI-Holding, Svanemøllevej 16, 2100 København Ø

Noter til årsrapporten

13 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i selskabet i regnskabsåret.

Der er ikke udbetalt vederlagt til ledelsen i regnskabsåret.

14 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel og investering, herunder detailhandel fra butik. Selskabet kan drive restauration og beværtning.