



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

KDL EJENDOMME SJ. APS
FUGLEVANGSVEJ 11, 1962 FREDERIKSBERG C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. maj 2020

Trine Lindgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KDL Ejendomme Sj. ApS Fuglevangsvej 11 1962 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 32 08 84 30 Stiftet: 31. marts 2009 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Westergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for KDL Ejendomme Sj. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. maj 2020

Direktion:

Morten Westergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i KDL Ejendomme Sj. ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KDL Ejendomme Sj. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34294

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste aktiviteter er ejerskab, drift og udlejning af 23 investeringsejendomme. Investeringsejendommene indeholder både erhvervs- og boliglejemål.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet flere ejendomme og lejligheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et driftsresultat på -2.378 tkr. og har pr. 31. december 2019 en egenkapital på 46.506 tkr. Driftsresultatet er påvirket negativt af værdiregulering af investeringsejendomme med 2.372 tkr., hvoraf 205 tkr. vedrører tab ved salg af ejendom.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt driftsresultat i 2020 som følge af fortsat frasalg af ejendomme samt planlagt omstrukturering af koncernen.

Ledelsen har valgt at værdiansætte selskabets ejendomme ud fra forventede afkastkrav på hovedsageligt i mellem 4 % og 10 % under hensyntagen til følgende faktorer, der retfærdiggør et både højere og lavere afkastkrav:

- Beliggenhed
- Udlejningssituation
- Renteniveau
- Udviklingspotentiale

Ledelsen vil i det kommende regnskabsår fortsat arbejde med finansieringen af selskabets ejendomme. Ejendommene er pt. finansieret med en variabel rente, men ledelsen vurderer løbende, hvorvidt det kan være hensigtsmæssigt ud fra en økonomisk betragtning at fastlåse renten til et fast lavere niveau over en længere årrække.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.715.927	1.740.951
Personaleomkostninger.....	1	-1.663.649	-3.893.299
Af- og nedskrivninger.....		-57.851	-33.657
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.372.054	-1.841.684
DRIFTSRESULTAT		-2.377.627	-4.027.689
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		6.087.043	-1.214.429
Andre finansielle indtægter.....	2	771.281	732.856
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.160.351	-3.161.364
RESULTAT FØR SKAT		2.320.346	-7.670.626
Skat af årets resultat.....	4	906.999	1.564.288
ÅRETS RESULTAT		3.227.345	-6.106.338
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		6.087.043	-1.262.929
Overført resultat.....		-2.859.698	-4.843.409
I ALT		3.227.345	-6.106.338

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		193.457	255.433
Investeringsjendomme.....		83.085.001	97.877.999
Materielle anlægsaktiver.....	5	83.278.458	98.133.432
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		35.105.513	29.018.470
Lejededesitum og andre tilgodehavender.....		0	13.185.400
Finansielle anlægsaktiver.....	6	35.105.513	42.203.870
ANLÆGSAKTIVER.....		118.383.971	140.337.302
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		135.249	10.811
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.822.600	2.048.193
Andre tilgodehavender.....		0	819.671
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	1.788.117
Periodeafgrænsningsposter.....		16.489	15.243
Tilgodehavender.....		5.974.338	4.682.035
Likvide beholdninger.....		290.740	5.690.218
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.265.078	10.372.253
AKTIVER.....		124.649.049	150.709.555

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		11.493.371	5.406.328
Overført overskud.....		34.887.190	37.746.888
EGENKAPITAL.....	7	46.505.561	43.278.216
Hensættelse til udskudt skat.....		1.548.276	1.528.004
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.548.276	1.528.004
Gæld til realkreditinstitutter.....		40.524.753	53.763.450
Banklån.....		4.188.278	5.262.516
Feriepengeforpligtelse.....		56.308	0
Depositum og forudbetalt leje.....		1.703.074	2.008.341
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	46.472.413	61.034.307
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	2.889.000	3.345.000
Gæld til pengeinstitutter.....		2.474	1.119.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		519.972	436.311
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		19.070.000	0
Selskabsskat.....		1.165.175	1.752.117
Anden gæld.....		6.476.178	38.216.175
Kortfristede gældsforpligtelser.....		30.122.799	44.869.028
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		76.595.212	105.903.335
PASSIVER.....		124.649.049	150.709.555
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2018: 4)			
Løn og gager.....	1.543.262	3.655.966	
Pensioner.....	89.304	106.136	
Andre omkostninger til social sikring.....	12.530	19.967	
Andre personaleomkostninger.....	18.553	111.230	
	1.663.649	3.893.299	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	71.177	103.866	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	700.104	628.990	
	771.281	732.856	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	746.249	353.455	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.414.102	2.807.909	
	2.160.351	3.161.364	
Skat af årets resultat			4
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	52	-20.426	
Regulering af udskudt skat.....	-907.051	-1.543.862	
	-906.999	-1.564.288	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....	586.924	87.620.036	
Tilgang.....	0	441.143	
Afgang.....	-16.147	-12.879.635	
Kostpris 31. december 2019.....	570.777	75.181.544	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	331.491	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-12.022	0	
Årets afskrivninger	57.851	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	377.320	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	0	10.257.964	
Årets værdireguleringer.....	0	-2.166.542	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-187.965	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	0	7.903.457	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	193.457	83.085.001	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ejendom 1:

Ejendommen er beliggende i Herfølge, ca. 480 kvm. fordelt på 5 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 433 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,9 %.

Ejendom 2:

Ejendommen er beliggende i Gørlev, ca. 518 kvm. fordelt på 4 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 172 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 9,0 %.

Ejendom 3:

Ejendommen er beliggende i Vipperød, ca. 278 kvm. fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 133 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 10,1 %.

Ejendom 4:

Ejendommen er beliggende i Helsingør, ca. 129 kvm. fordelt på 3 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 127 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,38 %.

Ejendom 5:

Ejendommen er beliggende i St. Heddinge, ca. 579 kvm. fordelt på 5 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 137 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,0 %.

Ejendom 6:

Ejendommen er beliggende i Helsingør, ca. 712 kvm. fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 223 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,3 %.

Ejendom 7:

Ejendommen er beliggende i Holbæk, ca. 590 kvm. bolig og 1 HA jord. Boligen er fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 147 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7,7 %.

Ejendom 8:

Ejendommen er beliggende i Søborg, ca. 176 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 150 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,0 %.

Ejendom 9:

Ejendommen er beliggende i Nykøbing Sjælland, ca. 591 kvm. fordelt på 7 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 270 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,3 %.

Ejendom 10:

Ejendommen er beliggende i Tølløse, ca. 452 kvm. fordelt på 1 boliglejemål og 1

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 159 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7,7 %.

Ejendom 11:

Ejendommen er beliggende i Kalundborg, ca. 114 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 53 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,8 %.

Ejendom 12:

Ejendommen er beliggende i Jyderup, ca. 154 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 53 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,2 %.

Ejendom 13:

Ejendommen er beliggende i Højby, ca. 210 kvm. fordelt på 3 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 126 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 10,1 %.

Ejendom 14:

Ejendommen er beliggende i Slagelse, ca. 967 kvm. fordelt på 11 boliglejemål og 2 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 650 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,0 %.

Ejendom 15:

Ejendommen er beliggende i Holbæk, ca. 492 kvm. fordelt på 5 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 213 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,8 %.

Ejendom 16:

Ejendommen er beliggende i Asnæs, ca. 978 kvm. fordelt på 10 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 721 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,3 %.

Ejendom 17:

Ejendommen er beliggende i Vig, ca. 383 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 103 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,6 %.

Ejendom 18:

Ejendommen er beliggende i Næstved, ca. 553 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 7 kælderrum. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 144 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 10,3 %.

Ejendom 19:

Ejendommen er beliggende i Nykøbing Sjælland, ca. 137 kvm. fordelt på 2 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 95 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5 %.

Ejendom 20:

Ejendommen er beliggende i Holbæk, ca. 405 kvm. fordelt på 2 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 406 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4 %.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Ejendom 21:

Ejendommen er beliggende i Nakskov, ca. 311 kvm. fordelt på 4 boliglejemaal. Den er optaget en vurderingssum svarende til en kvm. pris på 1.608 kr.

Ejendom 22:

Ejendommen er beliggende i Stenlille, ca. 121 kvm. fordelt på 1 boliglejemaal. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 66 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,0 %.

Ejendom 23:

Ejendommen er beliggende i Ishøj, ca. 37 kvm. fordelt på 1 boliglejemaal. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 44 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,2 %.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Lejedepositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2019.....	23.612.142	13.346.565
Tilgang.....	0	700.032
Afgang.....	0	-14.046.597
Kostpris 31. december 2019.....	23.612.142	0
Opskrivninger 1. januar 2019.....	5.406.328	-161.165
Årets opskrivninger.....	6.087.043	0
Andre reguleringer.....	0	161.165
Opskrivninger 31. december 2019.....	11.493.371	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	35.105.513	0

NOTER

Note

Egenkapital

7

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	5.406.328	37.746.888	43.278.216
Forslag til resultatdisponering.....		6.087.043	-2.859.698	3.227.345
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	11.493.371	34.887.190	46.505.561

Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	42.541.928	2.017.175	32.387.207	56.212.450	2.449.000
Banklån.....	5.060.103	871.825	2.020.000	6.158.516	896.000
Feriepengeforpligtelse.....	56.308	0	56.308	0	0
Depositum og forudbetalt leje..	1.703.074	0	1.703.074	2.008.341	0
	49.361.413	2.889.000	36.166.589	64.379.307	3.345.000

Eventualposter mv.

9

Eventualforpligtelser

På en af selskabets ejendomme har ledelsen modtaget et påbud om reetablering af visse jordarealer til landbrugsdrift. Den samlede eventualforpligtelse er stadig uklar. Man forventer at inddrive tilsvarende beløb hos den tidligere lejer.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kdl Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter 47.602 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør 84.035 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet givet sikkerhed i nuværende og fremtidige indeståender på sikringskonti med en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019 på 275 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende selskabers mellemværende med pengeinstitut:

- Roskildevej 264 ApS
- Løvegade 76 ApS
- Løvegade 44 ApS
- Østerfarimagsgade 28 ApS
- Kloster Parkvej 20-22 ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KDL Ejendomme Sj. ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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