

Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

KL Ejendomme A/S

Slotsgade 31 A
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 38553119

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2019.

Dirigent: _____
Kai Langerup

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 . F: 5485 3702
CVR NR. 31579309
LOUREVISION.DK



MEMLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR*

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	13



Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for regnskabsåret KL Ejendomme A/S .

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 30. april 2019.

Direktion

Kai Langerup

Bestyrelse

Jannich Langerup Lassenen

Annette Boesen Schöne

Kai Langerup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KL Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KL Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Nykøbing F., den 30. april 2019

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309

Martin Oluf Andersen
statsautoriseret revisor
MNE30250

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

KL Ejendomme A/S
Slotsgade 31 A
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 38553119
Hjemstedskommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jannich Langerup Lassesen
Annette Boesen Schöne
Kai Langerup

Direktion

Kai Langerup

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendomme samt drift af café.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KL Ejendomme A/S for 2018 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Handelsvirksomhed

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

Omkostninger til ejendommenes drift indeholder de omkostninger hjælpematerialer, der er anvendt til driften af udlejningsejendommene.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter

Renteindtægter, udbytte fra børsnoterede aktier, kursgevinster på obligationer og aktier, rentegodtgørelse under acontoskatteordningen samt positive valutakursdifferencer vedrørende transaktioner i fremmed valuta. Realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen. Ikke-realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og balancedagens kurs.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Kai Langerup Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år	(Restværdi: 2.115.800)
-----------	-------	------------------------

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag og
- tillagt en beregnet andel af det samlede kurstab.

Det samlede kurstab af forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominel restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fordeles over lånets løbetid efter effektiv rentes metode.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		866.324	356
Personaleomkostninger	1	13.163	8
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2	212.741	198
Andre driftsomkostninger		310.158	305
Ordinært resultat før finansielle poster		330.263	-155
Andre finansielle indtægter	3	8.431	9
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		71.258	26
Andre finansielle omkostninger	4	132.337	114
Resultat før skat		135.099	-286
Skat af årets resultat	5	29.886	45
Årets resultat		105.213	-330
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		4.253.737	0
Årets henlæggelse til reserve		0	4.584
Årets resultat		105.213	-330
Til disposition		4.358.950	4.254
Overført til næste år		4.358.950	4.254
Disponeret i alt		4.358.950	4.254

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		12.225.222	11.829
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		15.000	19
Materielle anlægsaktiver i alt		12.240.222	11.848
Anlægsaktiver i alt		12.240.222	11.848
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.910	10
Andre tilgodehavender		21.660	54
Tilgodehavender i alt		26.570	64
Likvide beholdninger		14.303	7
Omsætningsaktiver i alt		40.873	71
Aktiver i alt		12.281.095	11.918

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		4.358.950	4.254
Egenkapital i alt	6	4.858.950	4.754
Hensættelse til udskudt skat		989.822	1.009
Hensatte forpligtelser i alt		989.822	1.009
Gæld til realkreditinstitutter		3.362.203	3.601
Kortfristet del af langfristet gæld		-230.392	-228
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	3.131.811	3.374
Kortfristet del af langfristet gæld		230.392	228
Kreditinstitutter i øvrigt		454.515	497
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.783.168	1.276
Selskabsskat		49.148	0
Anden gæld		771.288	770
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.300.511	2.782
Gældsforpligtelser i alt		6.432.322	6.156
Passiver i alt		12.281.095	11.918
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualposter m.v.	9		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2018	2017
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	13.163	8
	Personaleomkostninger i alt	13.163	8
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 0, sidste år 0.		
2	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2018	2017
		kr.	tkr.
	Bygninger	208.741	197
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar vedr. produktion	4.000	1
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver i alt	212.741	198
3	Andre finansielle indtægter	2018	2017
		kr.	tkr.
	Renter fra bankindestående	8.431	8
	Øvrige renteindtægter	0	0
	Andre finansielle indtægter i alt	8.431	9
4	Andre finansielle omkostninger	2018	2017
		kr.	tkr.
	Renter af bankgæld	27.511	42
	Renter af prioritetsgæld	49.876	61
	Renter kreditorer	16.630	11
	Renteudgifter i øvrigt	38.320	0
	Andre finansielle omkostninger i alt	132.337	114
5	Skat af årets resultat	2018	2017
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	49.148	-14
	Udskudt skat af årets resultat	-19.262	59
	Skat af årets resultat i alt	29.886	45

Noter til årsrapporten

6	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	500.000	4.253.737	4.753.737
	Årets resultat	0	105.213	105.213
	Saldo ultimo	500.000	4.358.950	4.858.950

7 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.159.654

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 8.201.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 8.763.822.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 4.100.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 9.437.751.

Til sikkerhed for mellemværende med øvrige er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 210.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 362.408.

9 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Annette Boesen Schöne

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: KL Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-324707465250

IP: 213.237.xxx.xxx

2019-05-10 08:16:05Z

NEM ID 

Kai Langerup

Adm. direktør

På vegne af: KJ Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-379994733285

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-05-10 12:14:09Z

NEM ID 

Kai Langerup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: KJ Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-379994733285

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-05-10 12:14:09Z

NEM ID 

Jannich Langerup Lassen

Bestyrelsesformand

På vegne af: KL Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-163054722440

IP: 2.130.xxx.xxx

2019-05-14 11:06:39Z

NEM ID 

Martin Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216205112914

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-05-14 11:51:29Z

NEM ID 

Kai Langerup

Dirigent

På vegne af: KJ Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-379994733285

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-05-14 13:32:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EHB0K-BXGW4-FTA2N-NEY08-LKW68-7JBBA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>