

Årsrapport for 2017

01.01.17 - 31.12.17

KL Ejendomme A/S

Slotsgade 31 A
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 38553119

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2018.

Dirigent: _____
Kai Langerup

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



MEMBER OF
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 2017 for regnskabsåret KL Ejendomme A/S .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 23. maj 2018.

Direktion

Kai Langerup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KL Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KL Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 udvidede gennemgang 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 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 23. maj 2018

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab
CVR 31579309

Martin O. 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

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

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 2017 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Det er selskabets første regnskabsår.

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. Aktuell 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 administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, 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: 1.823.600)
-----------	-------	------------------------

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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017
		kr.
Bruttofortjeneste		355.843
Personaleomkostninger	1	7.965
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2	198.193
Andre driftsomkostninger		304.596
Ordinært resultat før finansielle poster		-154.911
Andre finansielle indtægter	3	8.637
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		25.968
Andre finansielle omkostninger	4	113.630
Resultat før skat		-285.872
Skat af årets resultat	5	44.516
Årets resultat		-330.388
Forslag til resultatdisponering		
Årets henlæggelse til reserve		4.584.125
Årets resultat		-330.388
Til disposition		4.253.737
Overført til næste år		4.253.737
Disponeret i alt		4.253.737

Balance 31. december

	Note	2017
		kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		11.828.503
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.000
Materielle anlægsaktiver i alt		11.847.503
Anlægsaktiver i alt		11.847.503
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.000
Andre tilgodehavender		54.332
Tilgodehavender i alt		64.332
Likvide beholdninger		6.522
Omsætningsaktiver i alt		70.854
Aktiver i alt		11.918.356

Balance 31. december

	Note	2017
		kr.
Passiver		
Selskabskapital		500.000
Overført resultat		4.253.737
Egenkapital i alt	6	4.753.737
Hensættelse til udskudt skat		1.009.084
Hensatte forpligtelser i alt		1.009.084
Gæld til realkreditinstitutter		3.601.026
Kortfristet del af langfristet gæld		-227.517
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	3.373.509
Kortfristet del af langfristet gæld		227.517
Kreditinstitutter i øvrigt		496.819
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.275.968
Anden gæld		769.723
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.782.027
Gældsforpligtelser i alt		6.155.535
Passiver i alt		11.918.356
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	
Eventualposter m.v.	9	

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2017
		kr.
	Løn, gager og vederlag	7.965
	Personaleomkostninger i alt	7.965

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 0.

2	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2017
		kr.
	Bygninger	197.193
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar vedr. produktion	1.000
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver i alt	198.193

3	Andre finansielle indtægter	2017
		kr.
	Kursgevinster	8.431
	Øvrige renteindtægter	206
	Andre finansielle indtægter i alt	8.637

4	Andre finansielle omkostninger	2017
		kr.
	Renter af bankgæld	41.838
	Renter af prioritetsgæld	60.563
	Renter kreditorer	11.230
	Andre finansielle omkostninger i alt	113.630

5	Skat af årets resultat	2017
		kr.
	Skat af årets resultat	-14.058
	Udskudt skat af årets resultat	58.574
	Skat af årets resultat i alt	44.516

Noter til årsrapporten

6	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	500.000	4.584.125	0	5.084.125
	Årets resultat	0	0	4.253.737	4.253.737
	Kapitalforhøjelse	0	-4.584.125	0	-4.584.125
	Saldo ultimo	500.000	0	4.253.737	4.753.737

7 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.471.872

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 8.920.463.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 2.300.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 9.363.984.

Til sikkerhed for mellemværende med øvrige er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 10.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 368.704.

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Annette Boesen Schöne

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-324707465250

IP: 213.237.8.45

2018-06-01 06:28:22Z

NEM ID 

Jannich Langerup Lassenes

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-163054722440

IP: 213.237.8.45

2018-06-01 07:56:35Z

NEM ID 

Kai Langerup

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-379994733285

IP: 94.147.29.42

2018-06-01 08:32:27Z

NEM ID 

Kai Langerup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-379994733285

IP: 94.147.29.42

2018-06-01 08:32:27Z

NEM ID 

Martin Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216205112914

IP: 185.45.48.59

2018-06-01 08:52:32Z

NEM ID 

Kai Langerup

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-379994733285

IP: 94.147.29.42

2018-06-03 10:14:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U300M-BX2E3-0JGHG-TFUFV-U1QWC-4FTGT

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>