

**KL Vest ApS**  
**c/o Jesber Rasmussen Fredensvej 51, st.**  
**2920 Charlottenlund**

**CVR-nr. 25 12 28 52**

**Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

Den 27. juni 2022

Dirigent

  
Jesber Rasmussen

## Selskabsoplysninger

### Selskab

KL Vest ApS

c/o Jesber Rasmussen

Fredensvej 51, st.

2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 25 12 28 52

Hjemstedskommune: Gentofte

### Direktion

Jesber Rasmussen

### Revision

Advisor Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Århusgade 88, 5. sal

2100 København Ø

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for KL Vest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte den 27. juni 2022

Direktion



Jesper Rasmussen

## Revisors erklæring om opstilling af KL Vest ApS

Til den daglige ledelse i KL Vest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KL Vest ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 , Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabs praksis.

København Ø, den 27. juni 2022

Advisor Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR.nr. 34 21 37 98

Jahn Thorup

statsautoriseret revisor

mne10047

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsvirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 853.936 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 13.467.451 og en egenkapital på kr.3.896.659.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2022 er positiv.

### **Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2021**

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

### **Hændelser efter regnskabsårets udløb:**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis det er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



## **Resultatopgørelsen**

### **Andre eksterne omkostninger**

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.)

### **Andre driftindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regskabposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af modtagne udbytter, der indregnes, når selskabet har erhvervet endelig ret hertil, hvilket typisk er på tidspunktet for afholdelse af generalforsamling i den tilknyttede virksomhed.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på goodwill.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Renteomkostninger og øvrige finansielle omkostninger vedrørende fremstilling af aktiver indregnes ikke i kostprisen for aktiver, men indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for deres afholdelse.

### **Skat**

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendom**

Investeringsejendom måles til dagsværdi, svarende til offentlig ejendomsværdi. Op og nedskrivninger reguleret for udskudt skat, indgår under egenkapitalen som "reserve for dagsværdi på investeringsejendomme".

Opgørelsen til dagsværdi foretages af ledelsen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten - beregnes som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastskrav.

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 gælds metode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%



### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

## Resultatopgørelse for 2021

Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	-341.087	-253.926
Personaleomkostninger	0	0
4 Af- og nedskrivninger	0	0
Andre driftsindtægter	0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>-341.087</b>	<b>-253.926</b>
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	220.684	0
2 Andre finansielle indtægter	628.309	382.842
2 Øvrige finansielle omkostninger	555.289	-36.794
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>1.063.195</b>	<b>92.122</b>
3 Skat af ordinært resultat	-209.259	0
<b>Årets resultat</b>	<b>853.936</b>	<b>92.122</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	853.936	92.122
	<b>853.936</b>	<b>92.122</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

<b>Note</b>	<b>2021</b> <b>kr.</b>	<b>2020</b> <b>kr.</b>
4 Grunde og bygninger	8.150.000	8.150.000
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.150.000</b>	<b>8.150.000</b>
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
5 Værdipapirer og kapitalandele	3.950.470	3.209.597
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3.950.470</b>	<b>3.209.597</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>12.100.470</b>	<b>11.359.597</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.146.297	12.653.304
Udskudt skat	0	0
Andre tilgodehavender	0	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.146.297</b>	<b>12.653.304</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>542</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.146.297</b>	<b>12.653.846</b>
<b>Aktiver</b>	<b>13.246.767</b>	<b>24.013.443</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.627.975	2.917.723
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
<b>6 Egenkapital</b>	<b>3.752.975</b>	<b>3.042.723</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8.833.329	5.489.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.833.329</b>	<b>5.489.600</b>
Gæld til banker	67.706	58.109
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	433.895	422.895
Gæld til anpartshaver	0	14.977.333
Anden gæld	158.862	22.783
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>660.463</b>	<b>15.481.120</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>9.493.792</b>	<b>20.970.720</b>
<b>Passiver</b>	<b>13.246.767</b>	<b>24.013.443</b>
<b>Noter</b>	<b>Note</b>	
Pantsætninger og sikkerheder	6	
Eventualposter mv.	Ingen	
Nærtstående parter	7	



**Egenkapitalopgørelse for 2020**

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000			125.000
Overført resultat	2.825.601		92.122	2.917.723
Forslag til udbytte				0
	<u>2.950.601</u>	<u>0</u>	<u>92.122</u>	<u>3.042.723</u>

**Egenkapitalopgørelse for 2021**

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000			125.000
Overført resultat	2.917.723		710.252	3.627.975
Forslag til udbytte	0			0
	<u>3.042.723</u>	<u>0</u>	<u>710.252</u>	<u>3.752.975</u>

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
Virksomhedskapital	125	1.000	125.000

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår. Virksomhedskapitalen er ikke

## Noter

### 1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Andel af resultat efter skat	220.684	0
Ændring af ureal. intern fortjeneste på varebeholdninger	0	0
Afskrivning på goodwill	0	0
I alt	<u>220.684</u>	<u>0</u>

### 2 Finansielle poster

Andre finansielle indtægter	628.309	382.842
Øvrige finansielle omkostninger	555.289	-36.794
I alt	<u>1.183.598</u>	<u>346.048</u>

### 3 Skat af ordinært resultat

Skat af årets resultat	209.259	0
Årets regulering af udskudt skat	0	0
I alt	<u>209.259</u>	<u>0</u>

#### Udskudt skat

Udskudt skat hviler på følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	0	0
Skattemæssige underskud	0	0

I alt	<u>0</u>	<u>0</u>
-------	----------	----------

Hensættelse til udskudt skat, 22%	<u>0</u>	<u>0</u>
-----------------------------------	----------	----------

#### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar 2021	8.150.000	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>8.150.000</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2021	0	0
Årets opskrivninger	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>8.150.000</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	8.150.000	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 5 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris 1. januar 2021	1.850.000
Tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>1.850.000</b>
	<hr/>
Nettonedskrivninger 1. januar 2021	-1.850.000
Andel i årets resultat	294.792
Øvrige værdireguleringer	-74.108
Nedskrivning af tilgodehavende datterselskaber	0
Udloddet udbytte	0
	<hr/>
<b>Nettoopskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-1.629.316</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>220.684</b>
	<hr/> <hr/>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	0
	<hr/> <hr/>

	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Regnskabs- mæssig værdi
Osvej 3-5 ApS	349.345	975	50%	174.673
K/S Osvej	-2.396.441	173.601	50%	-1.198.221
K/S Herning	12.428.546	2.075.039	10%	1.242.855

Alle selskaber har hjemsted i Danmark.



## 6 Pantsætninger og sikkerheder

Der er givet pant i selskabets ejendom, kapitalandele og værdipapier til sikkerhed for gældsforhold overfor selskabets pengeinstitutforbindelse.

## 7 Nærtstående parter

### Bestemmende indflydelse

Jesber Rasmussen  
Fredensvej 51, st.  
2920 Charlottenlund

### Grundlag

Hovedanpartshaver, direktør

### Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapital:

Jesber Rasmussen  
Fredensvej 51, st.  
2920 Charlottenlund