

KHL Invest ApS

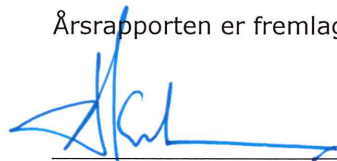
c/o E. Bank Lauridsen Holding, Øresundsvej 7, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for

2018

CVR-nr. 31 41 71 20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2019.



Per Bank Lauridsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for KHL Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 18. februar 2019

Direktion



Per Bank Lauridsen
Direktør

Bestyrelse



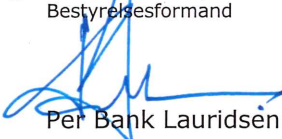
Leif Bjerre Hermansen
Bestyrelsesformand



Erik Bank Lauridsen



Kim Krogh Kristensen



Per Bank Lauridsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i KHL Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KHL Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Esbjerg, den 18. februar 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Søren Rishøj
statsautoriseret revisor
mne19733

Selskabsoplysninger

Selskabet

KHL Invest ApS
c/o E. Bank Lauridsen Holding
Øresundsvej 7
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 31 41 71 20
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Leif Bjerre Hermansen, Engdraget 31, Vejrup, 6740 Bramming,
Bestyrelsesformand
Erik Bank Lauridsen, Hjerting Strandvej 4, Hjerting, 6710 Esbjerg V
Kim Krogh Kristensen, Lemvigvej 77, 9220 Aalborg Øst
Per Bank Lauridsen, Hjerting Strandvej 33, 6710 Esbjerg V

Direktion

Per Bank Lauridsen, Hjerting Strandvej 33, 6710 Esbjerg V, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Modervirksomhed

E. BANK LAURIDSEN HOLDING A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktiviteter er at udvikle, eje, udleje og administrere fast ejendom og anden anlægskapital.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.234.357 kr. mod 1.907.005 kr. sidste år, og det bemærkes i den forbindelse at sidste regnskabsår forløb over 18 måneder mod 12 måneder i år.

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.406.877 kr. mod 733.472 kr. sidste år.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende, omend det bemærkes, at resultatet er positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme, og negativt påvirket af selskabets investering i værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KHL Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KHL Invest ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2018 - 31/12 2018	1/7 2016 - 31/12 2017
Bruttofortjeneste	1.234.357	1.907.005
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	-58.687
Driftsresultat	2.234.357	1.848.318
Andre finansielle indtægter	62.171	34.151
1 Øvrige finansielle omkostninger	-492.871	-941.798
Resultat før skat	1.803.657	940.671
2 Skat af årets resultat	-396.780	-207.199
Årets resultat	1.406.877	733.472
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.406.877	733.472
Disponeret i alt	1.406.877	733.472

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	16.050.000	15.050.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.050.000</u>	<u>15.050.000</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.540.849	1.445.932
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.540.849</u>	<u>1.445.932</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.590.849</u>	<u>16.495.932</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	4.068	0
	Tilgodehavender i alt	<u>4.068</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	880.232	1.327.973
	Omsætningsaktiver i alt	<u>884.300</u>	<u>1.327.973</u>
	Aktiver i alt	<u>18.475.149</u>	<u>17.823.905</u>

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
Note		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	5.748.252	4.341.375
Egenkapital i alt	5.873.252	4.466.375
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.382.600	2.148.400
Hensatte forpligtelser i alt	2.382.600	2.148.400
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	7.837.028	8.213.881
Deposita	1.667.263	1.630.575
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.504.291	9.844.456
Kortfristet del af langfristet gæld	377.664	371.447
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.325	41.153
Gæld til associerede virksomheder	0	2
Selskabsskat	151.978	227.040
Anden gæld	142.039	725.032
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	715.006	1.364.674
Gældsforpligtelser i alt	10.219.297	11.209.130
Passiver i alt	18.475.149	17.823.905

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

	1/1 2018 - 31/12 2018	1/7 2016 - 31/12 2017
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	492.871	941.798
	492.871	941.798
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	162.580	227.040
Årets regulering af udskudt skat	234.200	-19.841
	396.780	207.199
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	16.359.645	15.900.958
Tilgang i årets løb	0	458.687
Kostpris 31. december 2018	16.359.645	16.359.645
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-1.309.645	-1.250.958
Årets regulering til dagsværdi	1.000.000	-58.687
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	-309.645	-1.309.645
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	16.050.000	15.050.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2018	1.418.376	1.418.376
Tilgang i årets løb	1.339.121	0
Afgang i årets løb	-843.671	0
Kostpris 31. december 2018	1.913.826	1.418.376
Opskrivninger 1. januar 2018	27.556	0
Årets opskrivninger	0	27.556
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-27.556	0
Opskrivninger 31. december 2018	0	27.556
Årets nedskrivninger	-372.977	0
Nedskrivninger 31. december 2018	-372.977	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	1.540.849	1.445.932
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125.000
	125.000	125.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	4.341.375	3.607.903
Årets overførte overskud eller underskud	1.406.877	733.472
	5.748.252	4.341.375
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.214.692	8.585.328
Heraf forfalder inden for 1 år	-377.664	-371.447
	7.837.028	8.213.881
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.280.070	6.683.662

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.233 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 16.050 t.kr.

Tinglyste ubenyttede ejerpantebreve i bygninger udgør ialt 6.660 t.kr.

Endvidere er tinglyst 2 afgiftspantebreve på henholdsvis 1.202 t.kr samt 409.969 EUR.

9. Eventualposter Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med E. BANK LAURIDSEN HOLDING A/S, CVR-nr. 83336013 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties fremgår af administrationselskabets regnskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.