

G. Klausen Invest ApS

Østerhaven 7, Bjergby, 7950 Erslev

CVR-nr. 33 07 67 70

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

Henning O. Klausen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for G. Klausen 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Erslev, den 23. maj 2016

Direktion

Henning Olsen Klausen

Peter Hansesgaard Olsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i G. Klausen Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for G. Klausen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing Mors, den 23. maj 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Søren Yde
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

G. Klausen Invest ApS
Østerhaven 7
Bjergby
7950 Erslev

CVR-nr.: 33 07 67 70
Hjemsted: Morsø Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henning Olsen Klausen
Peter Hansesgaard Olsen

Revision

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Limfjordsvej 42
7900 Nykøbing Mors

Bankforbindelse

Spar Nord Bank A/S, Kirketorvet 1, 7900 Nykøbing M.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at besidde og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er lidt mindre end forventet.

Den forventede udvikling

Der forventes forbedring i resultatet for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for G. Klausen Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettolejeindtægter samt andre eksterne omkostninger vedrørende drift af ejendommen.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Tilsvarende indregnes omkostninger forbundet med udlejningen i resultatopgørelsen i den periode, omkostningen vedrører.

Af- og nedskrivninger

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Bygninger	40 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	126.200	82.757
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.288	-24.138
Driftsresultat	101.912	58.619
Andre finansielle omkostninger	-114.088	-80.106
Resultat før skat	-12.176	-21.487
Skat af årets resultat	2.440	4.800
Årets resultat	-9.736	-16.687
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-9.736	-16.687
Disponeret i alt	-9.736	-16.687

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	<u>2.703.636</u>	<u>2.727.924</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.703.636</u>	<u>2.727.924</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.703.636</u>	<u>2.727.924</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.500	54.500
	Udskudte skatteaktiver	23.900	21.460
	Andre tilgodehavender	<u>16.049</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>49.449</u>	<u>75.960</u>
	Likvide beholdninger	<u>62.828</u>	<u>800</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>112.277</u>	<u>76.760</u>
	Aktiver i alt	<u>2.815.913</u>	<u>2.804.684</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Anpartskapital	80.000	80.000
3	Overført resultat	<u>-91.757</u>	<u>-82.021</u>
	Egenkapital i alt	<u>-11.757</u>	<u>-2.021</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.554.429	1.552.574
	Deposita	20.100	20.100
	Gæld til associerede virksomheder	<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.474.529</u>	<u>2.472.674</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	85.000	77.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	28.767
	Gæld til associerede virksomheder	253.673	225.250
	Anden gæld	<u>6.468</u>	<u>3.014</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>353.141</u>	<u>334.031</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.827.670</u>	<u>2.806.705</u>
	Passiver i alt	<u>2.815.913</u>	<u>2.804.684</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

Noter

	2015	2014		
1. Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015		2.776.500		
Kostpris 31. december 2015		2.776.500		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		48.576		
Årets afskrivninger		24.288		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		72.864		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		2.703.636		
2. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar 2015	80.000	80.000		
	80.000	80.000		
3. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	-82.021	-65.334		
Årets overførte overskud eller underskud	-9.736	-16.687		
	-91.757	-82.021		
4. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	85.000	1.247.000	1.639.429	1.629.574
Deposita	0	0	20.100	20.100
	85.000	1.247.000	1.659.529	1.649.674

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.669 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.704 t.kr.

6. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Henning O. Klausen Holding ApS, Bjergby

P. Hansesgaard Olsen Holding ApS, Nykøbing M.