

**KL Ejendom Invest ApS
c/o Kristian Larsen
Østvænget 61
7490 Aulum**

CVR-nummer: 36494077

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2016 til 30. juni 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/11 2017

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse.....	5
Balance	6
Noter.....	8
Anvendt regnskabspraksis.....	9

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for KL Ejendom Invest ApS, c/o Kristian Larsen.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aulum, den 23. november 2017

Direktion

Kristian Bodholdt Hasselbalch
Larsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i KL Ejendom Invest ApS, c/o Kristian Larsen

Vi har opstillet årsregnskabet for KL Ejendom Invest ApS, c/o Kristian Larsen for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets 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 årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 årsregnskabsloven.

Ry, den 23. november 2017

Revision Ry & Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439

Ole M. Mikkelsen
Registreret Revisor

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	220.949	169.869
2 Personaleomkostninger	-130.076	-70.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.693	-2.738
	<hr/>	<hr/>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	86.180	97.131
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.147.779	1.097.056
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	1.233.959	1.194.187
Andre finansielle indtægter	0	4.458
Andre finansielle omkostninger	-65.636	-119.551
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	1.168.323	1.079.094
Skat af årets resultat	-257.311	-248.000
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	911.012	831.094
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	911.012	831.094
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	911.012	831.094
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger	4.444.125	3.282.152
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	6.649	11.342
Materielle anlægsaktiver	4.450.774	3.293.494
ANLÆGSAKTIVER	4.450.774	3.293.494
Andre tilgodehavender.....	0	59.116
Tilgodehavender	0	59.116
Likvide beholdninger.....	0	25.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	0	84.116
AKTIVER.....	4.450.774	3.377.610

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	1.742.106	831.094
EGENKAPITAL	1.792.106	881.094
Hensættelse til udskudt skat	494.000	248.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	494.000	248.000
Kreditinstitutter.....	1.501.453	848.772
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	604.000
3 Langfristede gældsforpligtelser	1.501.453	1.452.772
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	150.000	210.000
Kreditinstitutter.....	232.004	116.140
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	302.054
Selskabsskat.....	11.311	0
Anden gæld	269.458	167.550
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	442	0
Kortfristede gældsforpligtelser	663.215	795.744
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.164.668	2.248.516
PASSIVER	4.450.774	3.377.610
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

2016/17 2015/16

1 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

2 Personaleomkostninger

Lønninger	129.792	70.000
Andre omkostninger til social sikring	284	0
	<u>130.076</u>	<u>70.000</u>

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	848.772	1.651.453	150.000	950.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	814.000	0	0	0
	<u>1.662.772</u>	<u>1.651.453</u>	<u>150.000</u>	<u>950.000</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for lån i i pengeinstitut. Pantet udgør kr. 2.320.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 2.416.165.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KL Ejendom Invest ApS, c/o Kristian Larsen for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Ejendommene fordeler sig med følgende afkastkrav:

	Dagsværdi i tkr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1%
Beboelsesejendomme Afkastkrav 10%	3.419	77%	-311
Beboelsesejendomme Afkastkrav 15%	1.025	23%	-64

Øvrige forudsætninger:

Tomgangsleje er anslået til 3% i gennemsnit

Øvrige ejendomsomkostninger er medtaget med 3,5% af årlige lejeindtægter

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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 og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-131853227502
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2017 kl.: 15:47:16

NEM ID

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-131853227502
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2017 kl.: 15:47:16

NEM ID

Ole M. Mikkelsen

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 1136297722405
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2017 kl.: 08:37:34

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 314e2742WRmOp7444129

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.