

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

CVR-nummer: 36494077

ÅRSRAPPORT
1. juli 2018 til 30. juni 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/11 2019

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	6
Balance	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aulum, den 12. november 2019

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 2018 - 30. juni 2019 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 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 årsregnskabsloven.

Ry, den 12. november 2019

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

Ole M. Mikkelsen
Registreret Revisor
MNE nr.: mne6353

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/19	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE	838.274	482.739
1 Personaleomkostninger	-381.952	-143.325
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.506	-4.693
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	451.816	334.721
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-175.505	-54.614
DRIFTSRESULTAT	276.311	280.107
Andre finansielle omkostninger	-116.087	-97.685
RESULTAT FØR SKAT	160.224	182.422
Skat af årets resultat.....	-35.803	-41.701
ÅRETS RESULTAT	124.421	140.721
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	124.421	140.721
DISPONERET I ALT	124.421	140.721

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
AKTIVER

	2019	2018
Investeringsejendomme	5.389.800	5.292.601
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.450	1.956
Materielle anlægsaktiver	5.404.250	5.294.557
ANLÆGSAKTIVER	5.404.250	5.294.557
Andre tilgodehavender	663.632	0
Periodeafgrænsningsposter	62.300	0
Tilgodehavender	725.932	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	725.932	0
AKTIVER	6.130.182	5.294.557

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	2.007.248	1.882.827
EGENKAPITAL	2.057.248	1.932.827
Hensættelse til udskudt skat	443.000	481.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	443.000	481.000
Kreditinstitutter.....	1.705.778	1.876.116
2 Langfristede gældsforpligtelser	1.705.778	1.876.116
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	218.000	258.000
Kreditinstitutter.....	338.387	255.252
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	24.000	24.000
Selskabsskat.....	127.504	66.012
Anden gæld	1.083.927	400.908
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	132.338	442
Kortfristede gældsforpligtelser	1.924.156	1.004.614
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.629.934	2.880.730
PASSIVER	6.130.182	5.294.557
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018/19	2017/18
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	373.656	141.337
Andre omkostninger til social sikring	8.296	1.988
	<u>381.952</u>	<u>143.325</u>

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	2.134.116	1.923.778	218.000	896.500
	<u>2.134.116</u>	<u>1.923.778</u>	<u>218.000</u>	<u>896.500</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for lån i i pengeinstitut. Pantet udgør t.kr. 3.280 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 3.302.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for KL Ejendom Invest ApS, c/o Kristian Larsen for 2018/19 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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 t.kr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1%
Beboelsesejendomme Afkastkrav 10 %	3.249	60 %	-295
Beboelsesejendomme Afkastkrav 15 %	2.141	40 %	-134

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	3-5 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gældsmetode 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.

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
På vegne af KL Ejendom Invest ApS
PID: 9208-2002-2-131853227502
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2019 kl.: 12:44:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen

Som Dirigent
På vegne af KL Ejendom Invest ApS
PID: 9208-2002-2-131853227502
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2019 kl.: 12:44:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ole M. Mikkelsen

Som Revisor
På vegne af KL Ejendom Invest ApS
RID: 1136297722405
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2019 kl.: 08:39:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: b6154ec1PwTM30764513

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.