

**KL Ejendom Invest ApS
c/o Kristian Larsen**

**Østvænget 61, Hodsager
7490 Aulum**


CVR-nr. 36 49 40 77

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 14/12 2016



Dirigent

Kristian B. Hasselbalch Larsen

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	5
--------------------------	---

Årsregnskab 19. januar 2015 - 30. juni 2016

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 19. januar 2015 - 30. juni 2016 for KL Ejendom Invest ApS, c/o Kristian Larsen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 19. januar 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aulum, den 14/12 2016

Direktion



Kristian B. 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 19. januar 2015 - 30. juni 2016 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.

Aulum, den 14 / 12 2016

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18

Per Jensen

statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	KL Ejendom Invest ApS c/o Kristian Larsen Østvænget 61, Hodsager 7490 Aulum
	CVR-nr.: 36 49 40 77 Stiftet: 19. januar 2015 Regnskabsår: 19. januar - 30. juni
Direktion	Kristian B. Hasselbalch Larsen
Revisor	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Rugbjergvej 6 7490 Aulum statsaut. revisor Per Jensen revisor Vibeke Snogdal
Væsentligste aktiviteter	Selskabets aktivitet er køb og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for KL Ejendom Invest ApS, c/o Kristian Larsen for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B og efter regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

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

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og forbrugsudgifter.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Anvendt regnskabspraksis

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel eller foretagne eksterne vurderinger.

Pr. 30. juni 2016 er 6 af selskabets ejendomme værdireguleret til ekstern vurdering. Øvrige ejendomme er opført til kostpris med tillæg af foretagne forbedringer, da disse endnu ikke er færdig-renoveret og vurderet.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Materielle anlægsaktiver i øvrigt måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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%

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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, 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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

19. januar - 30. juni

Note	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	169.869
Personaleomkostninger.....	-70.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-2.738
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	97.131
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1.097.056
DRIFTSRESULTAT	1.194.187
Andre finansielle indtægter.....	4.458
Andre finansielle omkostninger.....	-119.551
RESULTAT FØR SKAT	1.079.094
1 Skat af årets resultat.....	-248.000
ÅRETS RESULTAT	831.094
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat.....	831.094
DISPONERET I ALT	831.094

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2016
2 Grunde og bygninger	3.282.152
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.343
Materielle anlægsaktiver	3.293.495
ANLÆGSAKTIVER	3.293.495
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	19.558
Periodeafgrænsningsposter	39.558
Tilgodehavender	59.116
Likvide beholdninger	25.000
OMSÆTNINGSAKTIVER	84.116
AKTIVER	3.377.611

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2016
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	831.094
4 EGENKAPITAL	881.094
Hensættelse til udskudt skat.....	248.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	248.000
Kreditinstitutter	788.772
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	664.000
Langfristede gældsforpligtelser	1.452.772
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	210.000
Kreditinstitutter	116.140
Leverandører af varer og tjenesteydelser	326.055
Anden gæld	143.550
Kortfristede gældsforpligtelser	795.745
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	2.248.517
PASSIVER.....	3.377.611
5 Eventualposter mv.	
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Noter

	2015/16	
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat		248.000
		<u>248.000</u>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 19. januar 2015	0	0
Årets tilgang.....	2.272.356	14.080
Afgang	-87.260	0
	<u>2.185.096</u>	<u>14.080</u>
Kostpris 30. juni 2016.....		
Opskrivninger	1.097.056	0
	<u>1.097.056</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 19. januar 2015	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Af-/nedskrivninger.....	0	-2.737
	<u>0</u>	<u>-2.737</u>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016.....		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	<u>3.282.152</u>	<u>11.343</u>

Noter

2016

3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse.....	19.558
	<u>19.558</u>

Det indregnede tilgodehavende hos ledelse og kapitalejer er opstået den 15. september 2015 og er ikke i overensstemmelse med selskabslovgivningens regler.

Tilgodehavendet er forrentet med 10,05% p.a. og forventes indfriet efter regnskabsårets udløb.

	19/1 2015	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2016
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	0	831.094	831.094
	<u>50.000</u>	<u>831.094</u>	<u>881.094</u>

5 Eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for lån i pengeinstitut. Pantet udgør kr. 1.600.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 1.806.000.