

**KL Ejendom Invest ApS
Viborgvej 8
8620 Kjellerup**

CVR-nummer: 36494077

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2019 til 30. juni 2020**

This document has esignatur Agreement-ID: a10f53acRzx241146274

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. december 2020

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Resultatopgørelse.....	6
Balance	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for KL Ejendom Invest ApS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 2. december 2020

Direktion

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i KL Ejendom Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KL Ejendom Invest ApS for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 2. december 2020

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

Ole Martin Mikkelsen
Registreret Revisor
MNE nr.: mne6353

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Selskabet er pr. 1. januar 2020 fusioneret med søsterselskabet IL Ejendom Invest ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er sket ved overtagelsesmetoden. Sammenligningstallene er ikke tilpasset fusionen. Omkostninger ved fusionen er udgiftsført i regnskabsåret 2019/2020.

Herudover har der ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/20	2018/19
BRUTTOFORTJENESTE	1.064.915	838.274
2 Personaleomkostninger	-510.880	-381.952
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.300	-4.506
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	549.735	451.816
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	290.822	-175.505
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	840.557	276.311
Andre finansielle omkostninger	-215.670	-116.087
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	624.887	160.224
Skat af årets resultat	-129.601	-35.803
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	495.286	124.421
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	495.286	124.421
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	495.286	124.421
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020
AKTIVER

	2020	2019
Investeringsejendomme.....	10.502.400	5.389.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	38.700	14.450
Materielle anlægsaktiver	10.541.100	5.404.250
ANLÆGSAKTIVER	10.541.100	5.404.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	35.446	0
Andre tilgodehavender.....	0	663.632
Periodeafgrænsningsposter.....	0	62.300
Tilgodehavender	35.446	725.932
Likvide beholdninger.....	7.192	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	42.638	725.932
AKTIVER	10.583.738	6.130.182

BALANCE PR. 30. JUNI 2020
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	60.000	50.000
Overkurs ved emission	721.978	0
Overført resultat.....	2.502.534	2.007.248
EGENKAPITAL	3.284.512	2.057.248
Hensættelse til udskudt skat	503.000	443.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	503.000	443.000
Prioritetsgæld.....	2.579.749	0
Kreditinstitutter.....	1.965.064	1.705.778
Selskabsskat.....	64.601	72.803
3 Langfristede gældsforpligtelser	4.609.414	1.778.581
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	336.000	218.000
Kreditinstitutter.....	256.812	338.387
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	66.500	24.000
Selskabsskat.....	63.803	54.701
Anden gæld	1.355.325	1.083.927
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	108.372	132.338
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.186.812	1.851.353
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.796.226	3.629.934
PASSIVER	10.583.738	6.130.182
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019/20	2018/19
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	2	2
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	496.400	373.656
Andre omkostninger til social sikring	14.480	8.296
	510.880	381.952
3 Langfristede gældsforpligtelser	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	78.000	2.271.500
Kreditinstitutter.....	258.000	968.500
	336.000	3.240.000
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for lån i pengeinstitut. Pantet udgør t.kr. 8.333 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 6.870.		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for KL Ejendom Invest ApS for 2019/20 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.

Virksomhedssammenslutning

Selskabet er fusioneret med søsterselskabet IL Ejendom Invest ApS med virkning fra 1. januar 2020 som det fortsættende selskab. Sammenlægningen er gennemført ved anvendelse af "book-value"-metoden. Denne metode kræver ikke tilpasning af sammenligningstal for tidligere regnskabsår. Selskabet har indregnet de overtagne nettoaktiver i IL Ejendom Invest ApS til de regnskabsmæssige værdier. Værdien af de indskudte nettoaktiver på overdragelsestidspunktet kr. 731.978 er bogført direkte på egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

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

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Administrationsomkostninger

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

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.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Investeringssejendomme

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

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 5 %	1.998	19 %	-333
Beboelsesejendomme Afkastkrav 10 %	3.249	31 %	-295
Beboelsesejendomme Afkastkrav 15 %	5.255	50 %	-328

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 opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gælds metode af 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

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 Dirigent
På vegne af KL Ejendom Invest ApS
PID: 9208-2002-2-131853227502
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2020 kl.: 08:21:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen

Som Direktør
På vegne af KL Ejendom Invest ApS
PID: 9208-2002-2-131853227502
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2020 kl.: 08:21:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ole Martin Mikkelsen

Som Revisor
På vegne af Revision Ry & Hammel
RID: 1136297722405
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2020 kl.: 08:24:01
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: a10f53acRzx241146274