

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

CVR-nummer: 36 49 40 77

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2020 til 30. juni 2021**

This document has esignatur Agreement-ID: f8748f3cqlj246360966

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14. december 2021

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Resultatopgørelse.....	7
Balance	8
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 14. december 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 14. december 2021

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.

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 2020 - 30. JUNI 2021

	2020/21	2019/20
BRUTTOFORTJENESTE	873.927	1.064.915
1 Personaleomkostninger	-526.206	-510.880
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-8.600	-4.300
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	339.121	549.735
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.154.317	290.822
DRIFTSRESULTAT	1.493.438	840.557
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-8.455	0
Andre finansielle omkostninger	-221.090	-215.670
RESULTAT FØR SKAT	1.263.893	624.887
Skat af årets resultat	-278.911	-129.601
ÅRETS RESULTAT	984.982	495.286
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	984.982	495.286
DISPONERET I ALT	984.982	495.286

BALANCE PR. 30. JUNI 2021
AKTIVER

	2021	2020
Investeringsejendomme.....	12.058.900	10.502.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	30.100	38.700
Materielle anlægsaktiver	12.089.000	10.541.100
ANLÆGSAKTIVER.....	12.089.000	10.541.100
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	35.446
Tilgodehavender	0	35.446
Likvide beholdninger.....	60.127	7.192
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	60.127	42.638
AKTIVER.....	12.149.127	10.583.738

BALANCE PR. 30. JUNI 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	60.000	60.000
Overkurs ved emission	721.978	721.978
Overført resultat.....	3.487.515	2.502.534
EGENKAPITAL	4.269.493	3.284.512
Hensættelse til udskudt skat	758.000	503.000
HENSATTE FORPLIGTELSE	758.000	503.000
Prioritetsgæld.....	2.487.185	2.579.749
Kreditinstitutter.....	1.704.644	1.965.064
Deposita	554.616	584.816
Selskabsskat.....	23.911	64.601
2 Langfristede gældsforpligtelser	4.770.356	5.194.230
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	348.840	336.000
Kreditinstitutter.....	0	256.813
Modtagne forudbetalinger fra kunder	387.625	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	187.310	66.499
Gæld til tilknyttede virksomheder	355.510	0
Selskabsskat.....	59.601	63.803
Anden gæld	1.012.392	878.881
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.351.278	1.601.996
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.121.634	6.796.226
PASSIVER	12.149.127	10.583.738
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2020/21	2019/20
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	2	2
Lønninger	512.328	496.400
Andre omkostninger til social sikring	13.878	14.480
	526.206	510.880

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.657.749	2.572.785	85.600	2.144.785
Kreditinstitutter.....	2.223.064	1.967.884	263.240	706.357
Deposita	584.816	554.616	0	0
Selskabsskat.....	64.601	23.911	0	0
	5.530.230	5.119.196	348.840	2.851.142

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for lån i pengeinstitut. Pantet udgør t.kr. 11.478 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 9.174.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KL Ejendom Invest ApS for 2020/21 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.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 %	2.649	22 %	-441
Beboelsesejendomme Afkastkrav 10 %	3.572	30 %	-325
Beboelsesejendomme Afkastkrav 15 %	5.837	48 %	-365

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.

	<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 foretaget i perioden 1/1 - 22/11 2020 og aktiver med en kostpris på under kr. 30.000 pr. enhed foretaget i perioden 23/11 - 31/12 2020 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

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

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.

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 NEM ID
PID: 9208-2002-2-131853227502
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2021 kl.: 17:12:19
Underskrevet med NemID

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-131853227502
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2021 kl.: 17:12:19
Underskrevet med NemID

Ole Martin Mikkelsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1136297722405
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2021 kl.: 17:15:00
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 18748f3cql246360966

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.