

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

CVR-nummer: 36 49 40 77

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2022 til 30. juni 2023**

This document has esignatur Agreement-ID: ed402cXMQYu251312979

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/11 2023

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 30. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 30. november 2023

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 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22
BRUTTOFORTJENESTE	936.754	1.313.084
1 Personaleomkostninger	-232.520	-426.884
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-8.600	-8.600
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	695.634	877.600
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	377.744	669.842
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	1.073.378	1.547.442
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-29.553	-37.395
Andre finansielle omkostninger	-184.999	-188.747
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	858.826	1.321.300
Skat af årets resultat	-139.134	-265.574
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	719.692	1.055.726
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	719.692	1.055.726
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	719.692	1.055.726
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
AKTIVER

	2023	2022
Investeringsejendomme.....	11.995.583	12.411.100
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	12.900	21.500
Materielle anlægsaktiver	12.008.483	12.432.600
ANLÆGSAKTIVER	12.008.483	12.432.600
Andre tilgodehavender.....	4.000	4.000
Tilgodehavender	4.000	4.000
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.000	4.000
AKTIVER	12.012.483	12.436.600

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	60.000	60.000
Overkurs ved emission	721.978	721.978
Overført resultat.....	5.262.933	4.543.241
EGENKAPITAL	6.044.911	5.325.219
Hensættelse til udskudt skat	985.000	903.000
HENSATTE FORPLIGTELSE	985.000	903.000
Kreditinstitutter.....	2.810.471	3.379.212
Deposita	452.338	463.956
Selskabsskat.....	57.134	109.871
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.319.943	3.953.039
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	272.669	345.100
Kreditinstitutter.....	116.535	121.115
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	30.000	85.510
Gæld til tilknyttede virksomheder	86.266	690.172
Selskabsskat.....	109.871	23.911
Anden gæld	1.047.288	989.534
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.662.629	2.255.342
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.982.572	6.208.381
PASSIVER	12.012.483	12.436.600
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2022/23	2021/22
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	2
Lønninger	222.175	415.024
Andre omkostninger til social sikring	10.345	11.860
	<u>232.520</u>	<u>426.884</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	3.724.313	3.083.140	272.669	0
Deposita	463.956	452.338	0	0
Selskabsskat.....	109.871	57.134	0	0
	<u>4.298.140</u>	<u>3.592.612</u>	<u>272.669</u>	<u>0</u>

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme, beboelse.....	11.995.583	12.411.100
	<u>11.995.583</u>	<u>12.411.100</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Gevinst, investeringsejendomme, beboelse	377.744	669.842
	<u>377.744</u>	<u>669.842</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for lån i pengeinstitut. Pantet udgør t.kr. 9.447 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 11.995.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KL Ejendom Invest ApS for 2022/23 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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

Investeringsejendomme

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 %	2.599	22 %	-433
Beboelsesejendomme Afkastkrav 10 %	2.200	18 %	-200
Beboelsesejendomme Afkastkrav 15 %	7.196	60 %	-449

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

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 Bodholt Hasselbach Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen
Direktør
ID: a5496dcd-bce2-4970-a8bd-d6340ff74d00
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2023 kl.: 09:00:22
Underskrevet med MitID



Kristian Bodholt Hasselbach Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen
Dirigent
ID: a5496dcd-bce2-4970-a8bd-d6340ff74d00
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2023 kl.: 09:00:22
Underskrevet med MitID



Ole Martin Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Martin Mikkelsen
Revisor
ID: a45b4ce6-e6a6-4e71-8597-3bf8f4fb204e
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2023 kl.: 08:57:36
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ed402cXMQYu251312979

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.