

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

CVR-nummer: 36494077

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2021 til 30. juni 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. december 2022

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 21. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 revisoreres 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 21. december 2022

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 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22	2020/21
BRUTTOFORTJENESTE	1.313.084	873.927
1 Personaleomkostninger	-426.884	-526.206
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-8.600	-8.600
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	877.600	339.121
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	669.842	1.154.317
DRIFTSRESULTAT	1.547.442	1.493.438
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-37.395	-8.455
Andre finansielle omkostninger	-188.747	-221.090
RESULTAT FØR SKAT	1.321.300	1.263.893
Skat af årets resultat	-265.574	-278.911
ÅRETS RESULTAT	1.055.726	984.982
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.055.726	984.982
DISPONERET I ALT	1.055.726	984.982

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
AKTIVER

	2022	2021
Investeringsejendomme.....	12.411.100	12.058.900
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	21.500	30.100
Materielle anlægsaktiver	12.432.600	12.089.000
ANLÆGSAKTIVER	12.432.600	12.089.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Andre tilgodehavender	4.000	0
Tilgodehavender	4.000	0
Likvide beholdninger	0	60.127
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.000	60.127
AKTIVER	12.436.600	12.149.127

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	60.000	60.000
Overkurs ved emission	721.978	721.978
Overført resultat.....	4.543.241	3.487.515
EGENKAPITAL	5.325.219	4.269.493
Hensættelse til udskudt skat	903.000	758.000
HENSATTE FORPLIGTELSE	903.000	758.000
Prioritetsgæld.....	0	2.487.185
Kreditinstitutter.....	3.379.212	1.704.644
Deposita	463.956	554.616
Selskabsskat.....	109.871	23.911
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.953.039	4.770.356
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	345.100	348.840
Kreditinstitutter.....	121.115	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	387.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	85.510	187.310
Gæld til tilknyttede virksomheder	690.172	355.510
Selskabsskat.....	23.911	59.601
Anden gæld	989.534	1.012.392
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.255.342	2.351.278
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.208.381	7.121.634
PASSIVER	12.436.600	12.149.127
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2021/22	2020/21
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	2	2
Lønninger	415.024	512.328
Andre omkostninger til social sikring	11.860	13.878
	426.884	526.206

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.572.785	0	0	0
Kreditinstitutter.....	1.967.884	3.724.312	345.100	1.435.931
Deposita	554.616	463.956	0	0
Selskabsskat.....	23.911	109.871	0	0
	5.119.196	4.298.139	345.100	1.435.931

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme, beboelse.....	12.411.100	0
	12.411.100	0
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Gevinst, investeringsejendomme, beboelse	669.842	0
	669.842	0

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for lån i pengeinstitut. Pantet udgør t.kr. 10.447 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 12.411

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KL Ejendom Invest ApS for 2021/22 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 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

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.

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	21 %	-433
Beboelsesejendomme Afkastkrav 10 %	2.816	23 %	-256
Beboelsesejendomme Afkastkrav 15 %	6.996	56 %	-437

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. 31.000 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.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen

Direktør

ID: a5496dcd-bce2-4970-a8bd-d6340ff74d00

Tidspunkt for underskrift: 21-12-2022 kl.: 16:36:33

Underskrevet med MitID



Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen

Dirigent

ID: a5496dcd-bce2-4970-a8bd-d6340ff74d00

Tidspunkt for underskrift: 21-12-2022 kl.: 16:36:33

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: 21-12-2022 kl.: 16:40:36

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2c7bbannTuS248955631

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.