



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF  
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# KL Ejendomme & Invest ApS

Gretevej 6, 5250 Odense SV

CVR-nr. 41 38 67 03

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2023.

---

Kasper Larsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KL Ejendomme & Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 4. maj 2023

### Direktion

Kasper Larsen  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i KL Ejendomme & Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KL Ejendomme & Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

København, den 4. maj 2023

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Sven-Erik Vejlbj

statsautoriseret revisor  
mne25075



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	KL Ejendomme & Invest ApS Gretevej 6 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 41 38 67 03
	Stiftet: 12. maj 2020
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kasper Larsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	KL Ejendomme & Invest Holding ApS



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 118 t.kr. mod 116 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -17 t.kr. mod 1 t.kr. sidste år.

Selskabet har pr. 31. december 2022 tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Den forventes dog reetableret ved egen drift over en kortere årrække, og selskabets ultimative ejer har desuden tilkendegivet at ville opretholde den nødvendige finansiering som minimum frem til ordinær generalforsamling i 2024.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>117.969</b>	<b>115.665</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-19.893	-19.893
<b>Driftsresultat</b>	<b>98.076</b>	<b>95.772</b>
Andre finansielle indtægter	202	0
Øvrige finansielle omkostninger	-114.741	-88.586
<b>Resultat før skat</b>	<b>-16.463</b>	<b>7.186</b>
2 Skat af årets resultat	-748	-5.957
<b>Årets resultat</b>	<b>-17.211</b>	<b>1.229</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.229
Disponeret fra overført resultat	-17.211	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-17.211</b>	<b>1.229</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	2.949.891	2.969.784
Materielle anlægsaktiver i alt	2.949.891	2.969.784
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.949.891</b>	<b>2.969.784</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.765	4.375
Tilgodehavender i alt	7.765	4.375
Likvide beholdninger	35.706	2
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>43.471</b>	<b>4.377</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.993.362</b>	<b>2.974.161</b>





## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-33.873	-16.662
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.127</b>	<b>23.338</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	1.432.958	1.432.958
Gæld til realkreditinstitutter	1.366.516	1.380.925
Deposita	41.700	41.700
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.841.174	2.855.583
4 Kortfristet del af langfristet gæld	41.873	41.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	93.439	43.569
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	748	4.794
Anden gæld	10.001	5.627
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	146.061	95.240
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.987.235</b>	<b>2.950.823</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.993.362</b>	<b>2.974.161</b>

1 Økonomisk situation

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	-17.891	22.109
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.229	1.229
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-16.662	23.338
Årets overførte overskud eller underskud	0	-17.211	-17.211
	<b>40.000</b>	<b>-33.873</b>	<b>6.127</b>



## Noter

### 1. Økonomisk situation

Selskabet har pr. 31. december 2022 tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Den forventes dog reetableret ved egen drift over en kortere årrække, og selskabets ultimative ejer har desuden tilkendegivet at ville opretholde den nødvendige finansiering som minimum frem til ordinær generalforsamling i 2024.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	748	4.794
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>1.163</u>
	<b><u>748</u></b>	<b><u>5.957</u></b>

### 3. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2022	<u>2.994.650</u>	<u>2.994.650</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>2.994.650</u></b>	<b><u>2.994.650</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-24.866	-4.973
Årets afskrivninger	<u>-19.893</u>	<u>-19.893</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>-44.759</u></b>	<b><u>-24.866</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>2.949.891</u></b>	<b><u>2.969.784</u></b>

### 4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	1.432.958	0	1.432.958	1.432.958
Gæld til realkreditinstitutter	1.408.389	41.873	1.366.516	1.192.613
Deposita	<u>41.700</u>	<u>0</u>	<u>41.700</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.883.047</u></b>	<b><u>41.873</u></b>	<b><u>2.841.174</u></b>	<b><u>2.625.571</u></b>



## Noter

---

### 5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditorer, 1.408 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.950 t.kr.

### 6. **Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KL Ejendomme & Invest Holding ApS, CVR-nr. 41349662, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KL Ejendomme & Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KL Ejendomme & Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



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.

## Kasper Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kasper Larsen

Direktør

ID: 7185a7d5-f1eb-49dc-90b2-05bdabf45616

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 20:35:12

Underskrevet med MitID



## Sven-Erik Vejlbj

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Sven-Erik Vejlbj

Revisor

ID: 1175087769885

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 20:41:32

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Kasper Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kasper Larsen

Dirigent

ID: 7185a7d5-f1eb-49dc-90b2-05bdabf45616

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 21:05:09

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e1b241NxrKlM249951430

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](http://www.esignatur.dk).