

# **K.-L. Real Estate Finans ApS**

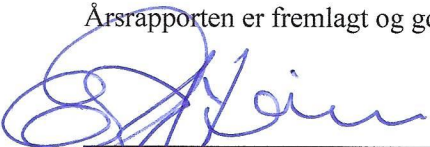
Strandvejen 138 A, 2.tv., 2900 Hellerup

CVR-nr. 83 12 52 17

## **Årsrapport**

**1. juni 2017 - 31. maj 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den



---

Erling Kjølhede-Laursen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juni 2017 - 31. maj 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 for K.-L. Real Estate Finans ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

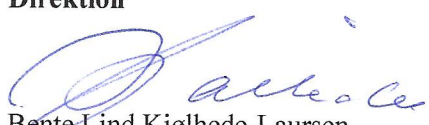
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Hellerup, den 6. september 2018

### **Direktion**



Bente Lind Kjølhede-Laursen

### **Bestyrelse**



Bente Lind Kjølhede-Laursen



Erling Kjølhede-Laursen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i K.-L. Real Estate Finans ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K.-L. Real Estate Finans ApS for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 6. september 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor  
mne28679

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K.-L. Real Estate Finans ApS  
Strandvejen 138 A, 2.tv.  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 83 12 52 17  
Stiftet: 27. februar 1978  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

**Bestyrelse**

Bente Lind Kjølhede-Laursen  
Erling Kjølhede-Laursen

**Direktion**

Bente Lind Kjølhede-Laursen

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter har i årets løb været meget begrænset.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet, når der henses til aktiviteten i året.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K.-L. Real Estate Finans ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Værdipapirer**

Unorterede værdipapirer, der er indregnet under finansielle anlægsaktiver, måles til købskurs.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj**

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>169.579</b>	<b>233</b>
Andre finansielle indtægter	187	30
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-11.009</u>	<u>-1</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>158.757</b>	<b>262</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-41.068</u>	<u>-58</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>117.689</b>	<b>204</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>117.689</u>	<u>204</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>117.689</b>	<b>204</b>

**Balance 31. maj**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>1.651.620</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.651.620</u>	<u>0</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.100</u>	<u>1</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.100</u>	<u>1</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.652.720</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.804</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.804</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>35.351</u>	<u>1.069</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>40.155</u></b>	<b><u>1.069</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.692.875</u></b>	<b><u>1.070</u></b>

**Balance 31. maj**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	125.000	125
3	Overført resultat	967.606	850
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.092.606</u></b>	<b><u>975</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	520.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>520.000</u>	<u>0</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	20
	Selskabsskat	25.068	44
	Anden gæld	45.201	31
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>80.269</u>	<u>95</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>600.269</u></b>	<b><u>95</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.692.875</u></b>	<b><u>1.070</u></b>

## Noter

---

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	35.068	58	
Regulering af tidligere års skat	<u>6.000</u>	<u>0</u>	
	<b><u>41.068</u></b>	<b><u>58</u></b>	
 <b>2. Investeringsejendomme</b>			
Tilgang i årets løb	<u>1.651.620</u>	<u>0</u>	
<b>Kostpris 31. maj 2018</b>	<b><u>1.651.620</u></b>	<b><u>0</u></b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2018</b>	<b><u>1.651.620</u></b>	<b><u>0</u></b>	
 <b>3. Egenkapital</b>			
	<b><u>Virksomheds-</u></b>	<b><u>Overført</u></b>	<b><u>I alt</u></b>
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
Egenkapital 1. juni 2017	125.000	849.917	974.917
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>117.689</u>	<u>117.689</u>
<b>Egenkapital 31. maj 2018</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>967.606</u></b>	<b><u>1.092.606</u></b>