

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

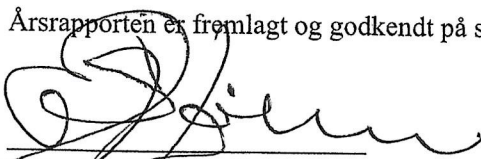
**Strandvejen 138 A, 2.tv., 2900 Hellerup**

**CVR-nr. 83 12 52 17**

## **Årsrapport**

**1. juni 2020 - 31. maj 2021**

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 2020 - 31. maj 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021 for K.-L. Real Estate Finans ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

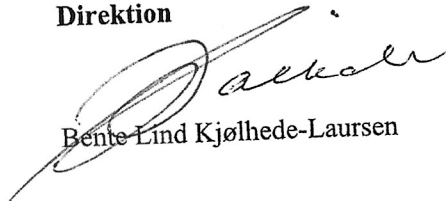
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 7. oktober 2021

### 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 2020 - 31. maj 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021 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 7. oktober 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



**Steen K. Bager**

statsautoriseret revisor

mne28679

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Bente Lind Kjølhede-Laursen Erling Kjølhede-Laursen
<b>Direktion</b>	Bente Lind Kjølhede-Laursen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i året været begrænset.

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

Årets resultat er som forventet, som dog er utilfredsstillende.



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

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-165.960</b>	<b>270</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-151.620	0
Andre finansielle indtægter	169.788	74
Øvrige finansielle omkostninger	-12.740	-11
<b>Resultat før skat</b>	<b>-160.532</b>	<b>333</b>
1 Skat af årets resultat	1.963	-73
<b>Årets resultat</b>	<b>-158.569</b>	<b>260</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	260
Disponeret fra overført resultat	-158.569	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-158.569</b>	<b>260</b>

**Balance 31. maj**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	1.500.000	1.652
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.500.000</u>	<u>1.652</u>
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.100	1
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.100</u>	<u>1</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.501.100</u></b>	<b><u>1.653</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	1.963	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	12
Tilgodehavender i alt	<u>1.963</u>	<u>12</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	527.041	362
Værdipapirer i alt	<u>527.041</u>	<u>362</u>
Likvide beholdninger	76.720	364
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>605.724</u></b>	<b><u>738</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.106.824</u></b>	<b><u>2.391</u></b>

**Balance 31. maj**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	1.177.623	1.336
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.302.623</b>	<b>1.461</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	520.000	520
Selskabsskat	0	62
Langfristede gældsforpligtelser i alt	520.000	582
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.500	15
Selskabsskat	1.116	0
Anden gæld	268.585	333
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	284.201	348
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>804.201</b>	<b>930</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.106.824</b>	<b>2.391</b>

**4 Oplysninger om dagsværdi**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juni 2019	125.000	1.075.908	1.200.908
Årets overførte overskud eller underskud	0	260.284	260.284
Egenkapital 1. juni 2020	125.000	1.336.192	1.461.192
Årets overførte overskud eller underskud	0	-158.569	-158.569
	<b>125.000</b>	<b>1.177.623</b>	<b>1.302.623</b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	73
Årets regulering af udskudt skat	<u>-1.963</u>	<u>0</u>
	<b><u>-1.963</u></b>	<b><u>73</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juni 2020	<u>1.651.620</u>	<u>1.652</u>
<b>Kostpris 31. maj 2021</b>	<b><u>1.651.620</u></b>	<b><u>1.652</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>-151.620</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. maj 2021</b>	<b><u>-151.620</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2021</b>	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>1.652</u></b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Ejendommen er solgt efter balancedagen, og er nedskrevet til salgsværdi.</p>		
<b>3. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. juni 2020	<u>1.100</u>	<u>1</u>
<b>Kostpris 31. maj 2021</b>	<b><u>1.100</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2021</b>	<b><u>1.100</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>4. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Børsnoterede aktier</u></b>
Dagsværdi 31. maj 2021		<u>527.041</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>165.178</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K.-L. Real Estate Finans 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab 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 m.v.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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