

**KL Invest Silkeborg ApS**  
**CVR-nr. 32453791**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2014

**Dirigent**

---

Navn: Kent Hannibal

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

KL Invest Silkeborg ApS  
Mads Clausens Vej 11  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 32453791

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Direktion**

Lars Boss Pedersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestervangsvej 6  
8800 Viborg

## Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for KL Invest Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 04.04.2014

## Direktion

Lars Boss Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i KL Invest Silkeborg ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KL Invest Silkeborg ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 04.04.2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bjarne Nielsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og udlejning af ejendomme.

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

Regnskabet for 2013 udviser et overskud på 17 t.kr., hvilket anses for værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Årets resultat er positivt påvirket med 11 t.kr. Påvirkningen skyldes ændring i skøn over den udskudte skat, som er følge af nedsættelsen af selskabsskatteprocenten over de næste tre år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægt og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje indtægt mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendommstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Regulering af dagsværdi foretages i resultatopgørelsen.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>37.890</b>	<b>7.307</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	291.910
<b>Driftsresultat</b>		<b>37.890</b>	<b>299.217</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(29.935)	(34.874)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>7.955</b>	<b>264.343</b>
Skat af ordinært resultat	2	8.600	(66.100)
<b>Årets resultat</b>		<b>16.555</b>	<b>198.243</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		16.555	198.243
		<b>16.555</b>	<b>198.243</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Investeringsejendomme		1.800.000	1.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.800.000</b>	<b>1.800.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>1.800.000</b>	 <b>1.800.000</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.132	47.154
Periodeafgrænsningsposter		2.898	6.910
<b>Tilgodehavender</b>		<b>38.030</b>	<b>54.064</b>
 Likvide beholdninger		 45.483	 3.127
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>83.513</b>	 <b>57.191</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>1.883.513</b>	 <b>1.857.191</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>279.961</u>	<u>263.406</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>404.961</u></b>	<b><u>388.406</u></b>
Udskudt skat		<u>77.600</u>	<u>86.200</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>77.600</u></b>	<b><u>86.200</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>952.000</u>	<u>952.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>952.000</u></b>	<b><u>952.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.371	4.347
Gæld til associerede virksomheder		395.406	376.626
Anden gæld		37.308	37.697
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.867</u>	<u>11.915</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>448.952</u></b>	<b><u>430.585</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.400.952</u></b>	<b><u>1.382.585</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.883.513</u></b>	<b><u>1.857.191</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	263.406	388.406
Årets resultat	0	16.555	16.555
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>279.961</b>	<b>404.961</b>

## Noter

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	11.155	16.939
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	18.780	17.935
	<u>29.935</u>	<u>34.874</u>
	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	1.977	66.100
Effekt af ændrede skattesatser	(10.577)	0
	<u>(8.600)</u>	<u>66.100</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		1.313.589
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>1.313.589</u>
Dagsværdireguleringer primo		486.411
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u>486.411</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>1.800.000</u>
		<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> <u>2013</u> <u>kr.</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter		952.000
		<u>952.000</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendom.		

Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom udgør 1.800.000 kr.