

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

CVR-nummer: 36 49 40 77

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2023 til 30. juni 2024**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/10 2024

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Resultatopgørelse.....	6
Balance	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 22. oktober 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 revisorers 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 22. oktober 2024

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 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23
BRUTTOFORTJENESTE	1.202.108	936.754
1 Personalemkostninger	-70.281	-232.520
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-8.600	-8.600
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.123.227	695.634
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.072.706	377.744
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	50.521	1.073.378
Andre finansielle indtægter	60.219	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-29.477	-29.553
Andre finansielle omkostninger	-250.982	-184.999
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	-169.719	858.826
Skat af årets resultat	72.612	-139.134
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	-97.107	719.692
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-97.107	719.692
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	-97.107	719.692
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
AKTIVER

	2024	2023
Investeringsejendomme.....	10.388.244	11.995.583
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	4.300	12.900
Materielle anlægsaktiver	10.392.544	12.008.483
ANLÆGSAKTIVER	10.392.544	12.008.483
Andre tilgodehavender.....	14.000	4.000
Tilgodehavender	14.000	4.000
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	1.069.681	0
Værdipapirer og kapitalandele	1.069.681	0
Likvide beholdninger	275.000	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.358.681	4.000
AKTIVER	11.751.225	12.012.483

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital.....	60.000	60.000
Overkurs ved emission	721.978	721.978
Overført resultat.....	5.165.826	5.262.933
EGENKAPITAL	5.947.804	6.044.911
Hensættelse til udskudt skat	747.000	985.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	747.000	985.000
Kreditinstitutter.....	2.399.651	2.810.471
Deposita	424.250	452.338
Selskabsskat.....	165.388	57.134
2 Langfristede gældsforpligtelser	2.989.289	3.319.943
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	174.444	272.669
Kreditinstitutter.....	96.055	116.535
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	29.999	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	296.144	86.266
Selskabsskat.....	57.134	109.871
Anden gæld	1.413.356	1.047.288
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.067.132	1.662.629
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.056.421	4.982.572
PASSIVER	11.751.225	12.012.483

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2023/24	2022/23		
1 Personalemkostninger				
Antal personer beskæftiget	1	1		
Lønninger	68.451	222.175		
Pensioner	1.248	0		
Andre omkostninger til social sikring	582	10.345		
	70.281	232.520		
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	3.083.138	2.574.095	174.444	0
Deposita	452.338	424.250	0	0
Selskabsskat.....	57.134	165.388	0	0
	3.592.610	3.163.733	174.444	0
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme, beboelse.....			10.388.244	11.995.583
Værdipapirer ultimo.....			1.069.681	0
			11.457.925	11.995.583
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Gevinst, investeringsejendomme, beboelse			59.844	377.744
			59.844	377.744
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Tab, investeringsejendomme, beboelse.....			1.072.706	0
			1.072.706	0

NOTER

2024

2023

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte indenfor sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for KL Holding Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for lån i pengeinstitut. Pantet udgør t.kr. 8.847 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 10.338.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KL Ejendom Invest ApS for 2023/24 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.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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	25 %	-433
Beboelsesejendomme Afkastkrav 10 %	1.672	16 %	-152
Beboelsesejendomme Afkastkrav 15 %	6.117	59 %	-382

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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 Bodholt Hasselbach Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen
Dirigent
ID: 9f42c983-ffd2-4bff-9a83-7e091eba19f9
Tidspunkt for underskrift: 23-10-2024 kl.: 10:40:50
Underskrevet med MitID



Kristian Bodholt Hasselbach Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen
Direktør
ID: 9f42c983-ffd2-4bff-9a83-7e091eba19f9
Tidspunkt for underskrift: 23-10-2024 kl.: 10:40:50
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: 23-10-2024 kl.: 13:46:01
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2f546c0j\NsM252128899

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.