KLS Invest A/S
Dalgårdvej 7
7860 Spøttrup

Årsrapport
1. juli 2012 til 30. juni 2013

CVR. nr. 31750873

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1 / 11 2013

Lisbeth Mertha Nr...

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsespåtegning

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance, aktiver

Balance, passiver

Eventualposter og forpligtelser mv.

Selskabsoplysninger

Selskab	KLS Invest A/S Postbox 30 7860 Spøttrup	
	CVR. nr.:	31750873
Direktion	Kent H. Larsen	
Bestyrelse	Charlotte Fredsted Larsen, Lisbeth Merethe Nielsen, Kent Høegh Larsen og Lars Astrup	
Ejerforhold	Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:	
	Navn:	Bopæl:
	Morsø Ejendomsinvest ApS, Dalgårdvej 7, 7860 Spøttrup	
Pengeinstitut	Den Jyske Sparekasse, Lem	
Advokat	Advokathuset A/S, Skive	
Revisor	Selskabet har fravalgt revision	

Ledelsesberetning og ledelsens påtegning

Selskabets hovedaktivitet er køb og udlejning af fast ejendom.

Årets resultat
Årets resultat er præget af at udlejningen i de første 6 -8 måneder har været dårlig, hvorefter der er sket en kraftig reduktion af tomgangsleje. Selskabet er fortsat kraftigt påvirket af renteswap. Dog har markedsværdien i indeværende år udviklet sig positivt. Resultat af den primære drift betragtes som utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning
Selskabet er p.t. i likviditetsproblemer som ikke er af klaret ved aflæggelsen af regnskabet. Dette medvirker, at der kan opstå begivenheder efter regnskabets udløb, som har afgørende indflydelse på det aflagte regnskab.

Forventet udvikling
Den forventede økonomiske udvikling i det kommende regnskabsår vil være et forbedret resultat på den primære drift, da den reducerede tomgangsleje vil have virkning for hele regnskabsåret.
Det forventes af ledelsen, at der findes en løsning på de akutte likviditetsproblemer, så regnskabet aflægges efter reglerne om going concern.

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2012 til 30. juni 2013.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Det er ledelsens opfattelse, at kriterier for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Balling, 1 / 11 2013

Direktionen:

Kent Høegh Larsen

Bestyrelsen:

Charlotte Fredsted Larsen

Lisbeth Merethe Nielsen

Kent Høegh Larsen

Lars Astrup

Anvendt regnskabspraksis

Nærværende interne årsregnskab adskiller sig alene fra selskabets årsrapport ved, at det interne årsregnskab har en højere specifikationsgrad end årsrapporten. Beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i selskabets årsrapport er gengivet nedenfor.

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler fra regnskabsklasse C:

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes efter equity-princippet
Den forventede udvikling er beskrevet i ledelsesberetningen.
Der er ingen ændringer i regnskabspraksis i forhold til tidligere.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

Indtægtskriterier
Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Skatter, herunder udskudt skat
I skat af årets resultat er indregnet regulering af udskudt skat samt skat af selskabets skattepligtige indkomst for året.

Selskabets skattepligtige indkomst er fremkommet ved at korrigere det regnskabsmæssige resultat for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skat er beregnet heraf med en anvendt skatteprocent på 25.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen.

Udskudt skat fremkommer som 25 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Tab og fortjenester ved afhændelse af aktiver er indregnet i posten "Afskrivninger, anlægsaktiver". En specifikation heraf er vist i noterne.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 12.300 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betragtes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien(markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af ledelsen og primære långiver fastsat afkastskrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til lejereguleringer til markedslejen.

Værdiregulering med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten.
Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejerne.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat

Bygninger afskrives ikke men værdiansættes årligt ud fra en faktorberegning ud fra ejendommens rentabilitet.
Indregnet faktor er svarende til en nettoforrentning på 7,4%.

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandelen i den tilknyttede virksomhed måles i balancen til regnskabsmæssig indre værdi efter equity-metoden. Resultatandel udover udbyttet er vist i moderselskabets resultatopgørelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til anskaffelseskursen, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Deposita måles til anskaffelsessummen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver
Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger
Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser
Gæld måles til kontant værdi.

Likvider består af "Andre værdipapirer og kapitalandele" samt "Likvide beholdninger" under omsætningsaktiver og af "Kreditinstitutter" under kortfristet gæld.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelse

		2012/13	2011/12
	Perioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013		
	Bruttofortjeneste	**587.259**	**55.323**
	Sekundære indtægter	-25.622	4.654.211
1	Ejendommenes værdiregulering	-1.400.000	-650.000
2	Afskrivninger, anlægsaktiver	-10.000	-5.000
	Resultat før finansielle poster	**-848.363**	**4.054.534**
	Finansielle omkostninger	-746.325	-1.114.305
	Udvikling markedsværdi renteswap	274.554	-852.203
	Finansielle indtægter	50.075	126.883
	Resultat før skat	**-1.270.059**	**2.214.909**
3	Skat af årets resultat	289.000	0
	Årets resultat	**-981.059**	**2.214.909**

Resultatdisponering
Selskabets resultater foreslås disponeret således:

Overført resultat tidligere år	3.179.753	-307.833
Årets resultat	-981.059	2.214.909
Til disposition	**2.198.694**	**1.907.076**
Overført resultat	3.098.694	2.394.576
Udlodning af udbytte	500.000	0
Henlæggelser til reserver for dagsværdi på investeringsejendomme	-1.400.000	-487.500
Resultatdisponering i alt	**2.198.694**	**1.907.076**

Balance

		2012/13	2011/12
	Aktiver pr. 30. juni 2013		
4	Aktier	1.500	1.500
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**1.500**	**1.500**
5	Grunde og bygninger	19.020.256	18.948.531
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.415	15.272
	Materielle anlægsaktiver i alt	**19.651.671**	**18.963.803**
	Anlægsaktiver i alt	**19.053.171**	**18.965.303**
	Andre tilgodehavender	164.230	18.643
	Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	508.843	0
	Udskudte skatteaktiver	289.000	0
	Tilgodehavender i alt	**962.073**	**18.643**
	Likvide beholdninger	**0**	**1.203.388**
	Omsætningsaktiver i alt	**962.073**	**1.222.031**
	Aktiver i alt	**20.015.244**	**20.187.334**

Balance

		2012/13	2011/12
	Passiver pr. 30. juni 2013		
7	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Reserve for dagsværdi af investeringsejendomme	0	1.087.500
8	Overført resultat	2.786.194	3.179.753
	Afsat udbytte	500.000	0
	Ansvarligt lån	0	374.633
	Egenkapital i alt	**3.786.194**	**5.141.886**
10	Eventualskat	0	0
	Hensatte forpligtigelser i alt	**0**	**0**
	Prioritetsgæld	11.884.468	11.788.342
	Deposita	289.400	247.116
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.184	346.744
9	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**12.176.052**	**12.382.202**
	Kreditinstitutter	2.657.535	991.487
	Varekreditorer	181.575	183.316
	Renteswap	1.213.888	1.488.443
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**4.052.998**	**2.663.246**
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	**16.229.050**	**15.045.448**
	Passiver i alt	**20.015.244**	**20.187.334**

Noter

1 Andre driftsindtægter

Henlæggelser til reserver til dagsværdi på investeringsejendomme	-1.400.000	-650.000
Andre driftsindtægter i alt	**-1.400.000**	**-650.000**

2 Afskrivninger, anlægsaktiver

Driftsmateriel	10.000
Afskrivninger, anlægsaktiver i alt	**10.000**

3 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-289.000	0
Skat af årets resultat i alt	**-289.000**	**0**

4 Aktier

Værdi primo	1.500
Årets kursregulering	0
Samlet anskaffelsessum	**1.500**
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	**1.500**

5 Grunde og bygninger

Samlet anskaffelsessum primo	17.498.531
Tilgang	1.471.725
Afgang til kostpriser	0
Samlet anskaffelsessum	**18.970.256**
Opskrivninger, primo	1.450.000
Årets opskrivninger	0
Opløsning af tidligere foretagne opskrivninger	-1.400.000
Samlede opskrivninger	**50.000**
Samlede afskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	0
Samlede afskrivninger	**0**
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	**19.020.256**

6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Anskaffelsessum primo	28.272
Årets tilgang	26.143
Samlet anskaffelsessum	**54.415**
Tidligere års afskrivninger	-13.000
Afskrivninger indeværende år	-10.000
Samlede afskrivninger	**-23.000**
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	**31.415**

7 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	500.000
Virksomhedskapital i alt	**500.000**

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

8 Overført resultat

Overført resultat primo	3.179.753	-307.833
Tilskud moderselskab	0	785.177
Årets overførte resultat	-1.481.059	2.702.409
Korrektion reserve for dagsværdi investeringsejendomme	1.087.500	0
Overført resultat i alt	**2.786.194**	**3.179.753**

9 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser til kreditforening DKK 12.395.409 forfalder ca. DKK 10.351.000 efter 5 år.

Af gæld til Nykredit bank forfalder ca. kr. 1.800.000 af gælden efter 5 år.

10 Eventualskat

Tidligere års hensatte eventualskat	0
Aktiveret i år	289.000
Eventualskat i alt	**-289.000**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Der er tinglyst følgende ejerpantebreve:

Kr. 400.000 i Nørregade 14-16
Kr. 140.000 i Toftegade 20
Kr. 300.000 i Nørrebro 118
Kr. 700.000 i Skovgade 15
Kr. 260.000 i Markedsgade 84
Kr. 300.000 i Nørregade 32
Kr. 500.000 i Nørrebro 51 – 53
Kr. 400.000 i Østergade 1, Thy
Kr. 100.000 i Nørrebro 137
Kr. 100.000 i Duevej 5

Herudover er der registreret kr. 4.000.000 i ejerpantebreve i alle ejendomme.
Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 19.020.256.

Der er indgået fast rente swap med Nykredit på kr. 10.206.244 løbende i 10 år. Udløb år 2018.
Denne har pr. 30.06.2013 en negativ værdi på kr. 1.213.888. Forpligtigelsen er indarbejdet under kortfristet gæld, da denne er realiseret efter regnskabsårets udløb.