

KHL Invest ApS

c/o E. Bank Lauridsen Holding A/S, Willemoesgade 2, 3., 6700 Esbjerg
CVR-nr. 31 41 71 20

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 28. april 2025

Per Bank Lauridsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-14

Anvendt regnskabspraksis 15-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	KHL Invest ApS c/o E. Bank Lauridsen Holding A/S Willemoesgade 2, 3. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 31 41 71 20 Stiftet: 2. april 2008 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Leif Bjerre Hermansen, formand Per Bank Lauridsen Kim Krogh Kristensen Anne Julie Bank Thomsen
Direktion	Per Bank Lauridsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Esbjerg Brygge 28, st. tv. 6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KHL Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28. april 2025

Direktion:

Per Bank Lauridsen

Bestyrelse:

Leif Bjerre Hermansen
Formand

Per Bank Lauridsen

Kim Krogh Kristensen

Anne Julie Bank Thomsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i KHL Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KHL Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 28. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Michael Albertsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49840

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje, udvikle, udleje og administrere fast ejendom, samt at investere i noterede aktier og andre værdipapirer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.744.217	1.666.573
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		434.000	-1.141.000
Driftsresultat		2.178.217	525.573
Andre finansielle indtægter	2	14.853	21.553
Øvrige finansielle omkostninger		-259.738	-302.768
Resultat før skat		1.933.332	244.358
Skat af årets resultat	3	-425.987	-58.430
Årets resultat		1.507.345	185.928

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Ekstraordinært udbytte		1.000.000	0
Overført resultat		-492.655	185.928
I alt		1.507.345	185.928

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		23.587.000	23.153.000
Materielle anlægsaktiver	4	23.587.000	23.153.000
Anlægsaktiver		23.587.000	23.153.000
<hr/>			
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	525.036	1.177.820
Værdipapirer og kapitalandele		525.036	1.177.820
Likvide beholdninger		1.082.152	750.858
Omsætningsaktiver		1.607.188	1.928.678
<hr/>			
Aktiver		25.194.188	25.081.678
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		12.823.151	13.315.806
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital		13.948.151	13.440.806
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		3.870.495	3.748.121
Hensatte forpligtelser		3.870.495	3.748.121
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.832.982	5.174.189
Deposita		1.944.562	1.901.772
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.777.544	7.075.961
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		340.068	299.930
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	207.016
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.128	16.300
Selskabsskat		1.646	78.833
Anden gæld		238.156	214.711
Kortfristede gældsforpligtelser		597.998	816.790
Gældsforpligtelser		7.375.542	7.892.751
<hr/>			
Passiver		25.194.188	25.081.678
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	13.315.806	0	13.440.806
Forslag til resultatdisponering		-492.655	2.000.000	1.507.345
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte			-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2024	125.000	12.823.151	1.000.000	13.948.151

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	14.853	21.553
	14.853	21.553
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	303.613	282.537
Regulering af udskudt skat	122.374	-224.107
	425.987	58.430

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	18.863.575
Kostpris 31. december 2024	18.863.575
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	4.289.425
Årets værdireguleringer	434.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	4.723.425
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	23.587.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	23.587.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	434.000

Selskabets investeringsejendomme består af kontor/industriehjendomme beliggende i Esbjerg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet med en uopsigelig lejekontrakt frem til januar 2029. Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 1.486 t.kr. pr år. Afkastkravet udgør 7,13% pr. 31.12.2024 mod 7,13% pr. 31.12.2023.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 707 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,25%-point vil forøge dagsværdien med 757 t.kr. Ejendommene er værdiansat til 4.370 kr./m².

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Aktier
Dagsværdi 31. december 2024	525.036
Årets urealiserede værdiregulering i resultatopgørelsen	25.976

Noter

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	5.173.050	340.068	3.381.618	5.474.119
Deposita	1.944.562	0	0	1.901.772
	7.117.612	340.068	3.381.618	7.375.891

7 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for E. Bank Lauridsen Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 23.587 t. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KHL Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.