



Tlf.: 97 12 52 44  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Guldborgvej 1  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KT INVEST SUNDS APS**

**ÅVEJ 18A, 7451 SUNDS**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024**

**2. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. december 2024

---

Torben Grønbæk Poulsen

**CVR-NR. 43 45 31 30**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KT Invest Sunds ApS Åvej 18A 7451 Sunds
	CVR-nr.: 43 45 31 30 Stiftet: 17. august 2022 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
<b>Direktion</b>	Karl-Ejner Smed Nielsen Torben Grønbæk Poulsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. december 2024

Direktion:

---

Karl-Ejner Smed Nielsen

---

Torben Grønbæk Poulsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i KT Invest Sunds ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KT Invest Sunds ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 16. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Brændgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30207

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i og udlejning af ejendomme til beboelse, investering i og drift af skov samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>164.257</b>	<b>149.413</b>
Administrationsomkostninger.....		-12.500	-23.795
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b> .....		<b>151.757</b>	<b>125.618</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	68.200
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>151.757</b>	<b>193.818</b>
Andre finansielle indtægter.....		71	-19
Øvrige finansielle omkostninger.....		-264.320	-148.025
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-112.492</b>	<b>45.774</b>
Skat af årets resultat.....	1	24.744	-11.317
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-87.748</b>	<b>34.457</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-87.748	34.457
<b>I ALT</b> .....		<b>-87.748</b>	<b>34.457</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		5.050.300	5.050.300
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>5.050.300</b>	<b>5.050.300</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.050.300</b>	<b>5.050.300</b>
Udskudte skatteaktiver.....		13.427	0
Periodeafgrænsningsposter.....		2.991	2.811
Tilgodehavender.....		16.418	2.811
Likvide beholdninger.....		148.438	177.678
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>164.856</b>	<b>180.489</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.215.156</b>	<b>5.230.789</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-53.292	34.456
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-13.292</b>	<b>74.456</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		0	11.317
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>0</b>	<b>11.317</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500	12.500
Anden gæld.....		5.123.348	5.041.516
Deposita.....		92.600	91.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.228.448</b>	<b>5.145.016</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.228.448</b>	<b>5.145.016</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.215.156</b>	<b>5.230.789</b>
 Medarbejderforhold	 3		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	40.000	34.456	74.456
Forslag til resultatdisponering.....		-87.748	-87.748
<b>Egenkapital 30. juni 2024.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-53.292</b>	<b>-13.292</b>

**NOTER**

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	-24.744	11.317	
	<b>-24.744</b>	<b>11.317</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2024.....		5.050.300	
Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2020. Alle ejendomme er primært beboelsesejendomme.			
Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:			
Beboelsesejendomme (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent)	4,25 % - 5,00 %		
	2023/24	2022/23	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>3</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KT Invest Sunds ApS for 2023/24 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

### Huslejeindtægter

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

### Direkte omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til kontoromkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.