

# K.Ø.R. Invest ApS

Vinkelgade 19, 7400 Herning  
CVR-nr. 34 20 40 12

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 3. februar 2025

---

René Krøjgaard Knudsen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K.Ø.R. Invest ApS Vinkelgade 19 7400 Herning
	CVR-nr.: 34 20 40 12 Stiftet: 4. januar 2012 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	René Krøjgaard Knudsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K.Ø.R. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min 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 3. februar 2025

Direktion:

---

René Krøjgaard Knudsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i K.Ø.R. Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.Ø.R. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 3. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23302

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

## **Usædvanlige forhold**

Selskabet indregner investeringsejendom til dagsværdi. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.034.801</b>	<b>1.006.155</b>
Andre finansielle indtægter		11.369	1.062
Øvrige finansielle omkostninger		-8.508	-6.639
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.037.662</b>	<b>1.000.578</b>
Skat af årets resultat	1	-229.812	-220.132
<b>Årets resultat</b>		<b>807.850</b>	<b>780.446</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
Overført resultat		207.850	180.446
<b>I alt</b>		<b>807.850</b>	<b>780.446</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		14.000.000	14.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	11.289
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>11.289</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>686.336</b>	<b>610.197</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>686.336</b>	<b>621.486</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>14.686.336</b>	<b>14.621.486</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		120.000	120.000
Overført resultat		11.440.523	11.232.673
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>12.160.523</b>	<b>11.952.673</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		1.593.474	1.593.474
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.593.474</b>	<b>1.593.474</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		612.260	711.022
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>612.260</b>	<b>711.022</b>
Gæld til realkreditinstitutter		98.762	98.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.900	26.400
Selskabsskat		41.812	20.132
Anden gæld		145.605	218.901
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>320.079</b>	<b>364.317</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>932.339</b>	<b>1.075.339</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>14.686.336</b>	<b>14.621.486</b>
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	120.000	11.232.673	600.000	11.952.673
Forslag til resultatdisponering		207.850	600.000	807.850
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-600.000	-600.000
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>120.000</b>	<b>11.440.523</b>	<b>600.000</b>	<b>12.160.523</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	229.812	220.132
	<b>229.812</b>	<b>220.132</b>

---

## 2 | Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme
kr.		
Kostpris 1. januar 2024		6.756.938
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>6.756.938</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		7.243.062
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>		<b>7.243.062</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>14.000.000</b>

---

Ejendommen er beliggende i Herning. Det største lejemål er udlejet på en 15-årig lejekontrakt til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Herning.

## Noter

### 3 | 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	711.022	98.762	317.260	809.906
	<b>711.022</b>	<b>98.762</b>	<b>317.260</b>	<b>809.906</b>

---

### 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 711 tkr. er der givet sikkerhed i virksomheds ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 14.000 tkr.

### 5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2024	2023
0	0

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.Ø.R. 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

#### Huslejeindtægt

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 omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## 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 kunne realiseres, 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.

## Gældsforpligtelser

Gælden måles til amortiseret kostpris normalt svarende til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.