

# K.Ø.R. Invest ApS

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

## Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 29. januar 2026

---

René Krøjgaard Knudsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 26 38 00  
Herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## 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 Revisionspartnerselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 29. januar 2026

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 2025 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 revisors 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 29. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Carsten Bo Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32231

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

### 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	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.063.007</b>	<b>1.034.801</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		366.667	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.429.674</b>	<b>1.034.801</b>
Andre finansielle indtægter		0	11.369
Øvrige finansielle omkostninger		-18.151	-8.508
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.411.523</b>	<b>1.037.662</b>
Skat af årets resultat	2	-311.556	-229.812
<b>Årets resultat</b>		<b>1.099.967</b>	<b>807.850</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		750.000	600.000
Overført resultat		349.967	207.850
<b>I alt</b>		<b>1.099.967</b>	<b>807.850</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		14.366.667	14.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>14.366.667</b>	<b>14.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.366.667</b>	<b>14.000.000</b>
Likvide beholdninger		588.183	686.336
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>588.183</b>	<b>686.336</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.954.850</b>	<b>14.686.336</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		120.000	120.000
Overført resultat		11.790.490	11.440.523
Foreslået udbytte for regnskabsåret		750.000	600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>12.660.490</b>	<b>12.160.523</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.674.140	1.593.474
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.674.140</b>	<b>1.593.474</b>
Gæld til realkreditinstitutter		372.572	612.260
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>372.572</b>	<b>612.260</b>
Gæld til realkreditinstitutter		65.611	98.762
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.500	33.900
Selskabsskat		890	41.812
Anden gæld		148.647	145.605
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>247.648</b>	<b>320.079</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>620.220</b>	<b>932.339</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.954.850</b>	<b>14.686.336</b>

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

1

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Medarbejderforhold

6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	120.000	11.440.523	600.000	12.160.523
Forslag til resultatdisponering		349.967	750.000	1.099.967
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-600.000	-600.000
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>120.000</b>	<b>11.790.490</b>	<b>750.000</b>	<b>12.660.490</b>

## Noter

	2025	2024
	kr.	kr.

### 1 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

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

Ændres afkastet med +/- 0,5 %, så ændres værdien med henholdsvis -898 tkr. og +1.026 tkr.

### 2 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	230.890	229.812
Regulering af udskudt skat	80.666	0
	<b>311.556</b>	<b>229.812</b>

### 3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	6.756.938
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>6.756.938</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	7.243.062
Årets værdireguleringer	366.667
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>7.609.729</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>14.366.667</b>

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

kr.	Kontorejendom
Dagsværdi 31. december 2025	14.366.667
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	366.667

Ejendommen er beliggende i Herning. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,50% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Herning.

## Noter

### 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	438.183	65.611	93.381	711.022
	<b>438.183</b>	<b>65.611</b>	<b>93.381</b>	<b>711.022</b>

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 438 tkr. er der givet sikkerhed i virksomheds ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 14.367 tkr.

	2025	2024
<b>6   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.Ø.R. Invest ApS for 2025 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 administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

## 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.

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.