

# Ejendomsselskabet KLVP ApS

Strandvejen 118, 2900 Hellerup  
CVR-nr. 37 25 28 83

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 13. marts 2025

---

Thomas J. Havemann

# 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	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet KLVP ApS  
Strandvejen 118  
2900 Hellerup

Hjemmeside: [www.kaløvighusene.dk](http://www.kaløvighusene.dk)

CVR-nr.: 37 25 28 83  
Stiftet: 25. november 2015  
Kommune: Gentofte  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Thomas Johan Havemann  
Anne Mette Zibrandt

### Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet KLVP 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.

Hellerup, den 13. marts 2025

Direktion:

---

Thomas Johan Havemann

---

Anne Mette Zibrandt

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet KLVP ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet KLVP 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.

Aalborg, den 13. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mathias Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47822

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligudlejningsejendom ved Århus.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, og den primære ejendomsdrift før finansielle poster og værdiregulering af investeringsejendom har udvist et tilfredsstillende positivt resultat.

Der forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Den primære del af selskabets realkreditgæld er optaget som fastforrentet obligationsgæld. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Kursværdien af realkreditgælden er naturligt påvirket af udviklingen i markedsrenten. Pr. 31. december 2024 er der en ikke ubetydelig urealiseret kursgevinst på realkreditgælden. Såfremt en eventuel kursgevinst indtægtsføres, vil dette have en positiv påvirkning på soliditeten.

## 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>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.796.301</b>	<b>6.212.650</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.000	-2.676.125
<b>Resultat før renter</b>		<b>6.788.301</b>	<b>3.536.525</b>
Andre finansielle indtægter	1	84.176	47.965
Øvrige finansielle omkostninger		-1.861.780	-1.631.365
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.010.697</b>	<b>1.953.125</b>
Skat af årets resultat	2	-1.102.353	-429.688
<b>Årets resultat</b>		<b>3.908.344</b>	<b>1.523.437</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		19.000.000	0
Overført resultat		-15.091.656	1.523.437
<b>I alt</b>		<b>3.908.344</b>	<b>1.523.437</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		72.000	0
Investeringsjendomme		183.800.000	182.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>183.872.000</b>	<b>182.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>183.872.000</b>	<b>182.800.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.436	47.505
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		19.355.750	892.916
Andre tilgodehavender		3.822	0
Periodeafgrænsningsposter		33.623	31.888
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.417.631</b>	<b>972.309</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.128.769</b>	<b>52.754</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.546.400</b>	<b>1.025.063</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>204.418.400</b>	<b>183.825.063</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		49.623.716	64.715.372
Foreslået udbytte for regnskabsåret		19.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>68.673.716</b>	<b>64.765.372</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		19.644.698	19.486.623
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>19.644.698</b>	<b>19.486.623</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		108.848.067	90.398.652
Anden gæld		1.844.773	3.694.689
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>110.692.840</b>	<b>94.093.341</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.450.729	1.438.265
Leverandører af varer og tjenesteydelser		123.868	143.129
Selskabsskat		944.278	1.026.850
Anden gæld		2.778.036	2.761.394
Periodeafgrænsningsposter		110.235	110.089
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.407.146</b>	<b>5.479.727</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>116.099.986</b>	<b>99.573.068</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>204.418.400</b>	<b>183.825.063</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	64.715.372	0	64.765.372
Forslag til resultatdisponering		-15.091.656	19.000.000	3.908.344
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>49.623.716</b>	<b>19.000.000</b>	<b>68.673.716</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	48.600	20.900
Finansielle indtægter i øvrigt	35.576	27.065
	<b>84.176</b>	<b>47.965</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	944.278	1.026.850
Regulering af udskudt skat	158.075	-597.162
	<b>1.102.353</b>	<b>429.688</b>

### 3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	0	97.161.069
Tilgang	80.000	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>80.000</b>	<b>97.161.069</b>
Årets afskrivninger	8.000	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	85.638.931
Årets værdireguleringer	0	1.000.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>86.638.931</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>72.000</b>	<b>183.800.000</b>

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

kr.	Bolig- udlejning
Dagsværdi 31. december 2024	183.800.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.000.000

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Aarhus består af boligudlejning. Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 6.800 - 7.200 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,80 - 4,20 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang og forhold i øvrigt.

## Noter

### 4 | 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	110.298.796	1.450.729	83.248.886	91.836.917
Anden gæld	3.691.689	1.846.916	0	5.541.605
	<b>113.990.485</b>	<b>3.297.645</b>	<b>83.248.886</b>	<b>97.378.522</b>

Den primære del af selskabets realkreditgæld er optaget som fastforrentet obligationsgæld. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Kursværdien af realkreditgælden er naturligt påvirket af udviklingen i markedets renten. Pr. 31. december 2024 er der en ikke ubetydelig urealiseret kursgevinst på realkreditgælden. Såfremt en eventuel kursgevinst indtægtsføres, vil dette have en positiv påvirkning på soliditeten.

### 5 | Eventualposter mv.

#### 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 TH41 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 110.944 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 183.800 tkr.

Til sikkerhed for koncernselskabs engagement over for pengeinstitut pr. 31. december 2024 udgørende 25.881 tkr., er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev nom. 10.000 tkr.

	2024	2023
<b>7   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet KLVP 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

#### Huslejeindtægter

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, ejendomsudgifter, tab på debitorer mv.

#### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Tilgodehavender

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

## 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.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 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. 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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.