

KG Ejendomsinvest ApS

Levisonsvej 5, 6000 Kolding

**Årsrapport for
1. oktober 2024 - 30. september 2025**

CVR-nr. 37 98 87 74

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18/03/2026

Mads Gerlach
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	4
Balance 30. september 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for KG Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 18. marts 2026

Direktion

Mads Gerlach
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i KG Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KG Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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

Trekantområdet, den 18. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor
mne34169

Selskabsoplysninger

Selskabet

KG Ejendomsinvest ApS
Leivsonsvej 5
6000 Kolding
CVR-nr: 37 98 87 74
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
Stiftet: 5. september 2016
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemstedskommune: Kolding

Direktion

Mads Gerlach

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste		232.843	346.495
Personaleomkostninger	2	-58.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-96.244	-96.244
Resultat før finansielle poster		78.599	250.251
Finansielle indtægter	3	204	0
Finansielle omkostninger	4	-60.302	-41.005
Resultat før skat		18.501	209.246
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		18.501	209.246
Resultatdisponering			
(DKK)		2024/25	2023/24
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		18.501	209.246
		18.501	209.246

Balance 30. september 2025

Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Grunde og bygninger		5.021.734	5.117.978
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	5.021.734	5.117.978
Anlægsaktiver		5.021.734	5.117.978
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		67.226	74.133
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.371	0
Tilgodehavender		122.597	74.133
Likvide beholdninger		331	0
Omsætningsaktiver		122.928	74.133
Aktiver		5.144.662	5.192.111

Balance 30. september 2025

Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		300.000	300.000
Overført resultat		2.270.941	2.252.440
Egenkapital		2.570.941	2.552.440
Gæld til realkreditinstitutter		829.153	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.481.593	2.471.602
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.310.746	2.471.602
Gæld til realkreditinstitutter	6	49.369	0
Kreditinstitutter		82.888	59.644
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.082	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		13.794	0
Deposita		62.025	80.525
Anden gæld		38.367	20.450
Periodeafgrænsningsposter		7.450	7.450
Kortfristede gældsforpligtelser		262.975	168.069
Gældsforpligtelser		2.573.721	2.639.671
Passiver		5.144.662	5.192.111
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober	300.000	2.252.440	2.552.440
Årets resultat	0	18.501	18.501
Egenkapital 30. september	300.000	2.270.941	2.570.941

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er ejendomshandel og udlejning.

2. Personaleomkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Lønninger	58.000	0
	58.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

3. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	204	0
	204	0

4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	23.306	39.024
Andre finansielle omkostninger	36.996	1.981
	60.302	41.005

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober	5.735.022	112.238
Kostpris 30. september	5.735.022	112.238
Ned- og afskrivninger 1. oktober	617.044	112.238
Årets afskrivninger	96.244	0
Ned- og afskrivninger 30. september	713.288	112.238
Regnskabsmæssig værdi 30. september	5.021.734	0
Afskrives over	50 år	5 år

6. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	582.311	0
Mellem 1 og 5 år	246.842	0
Langfristet del	829.153	0
Inden for 1 år	49.369	0
	878.522	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.481.593	2.471.602
Langfristet del	1.481.593	2.471.602
Inden for 1 år	0	0
	1.481.593	2.471.602

Noter til årsregnskabet

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

KG Ejendomsinvest har afgivet begrænset selvskyldner kaution for Gerlach Invest ApS på 1.000.000 kr.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Gerlach Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KG Ejendomsinvest ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Nettomsætning består af lejeindtægter i henhold til lejekontrakter vedr. erhvervs- og beboelseslejemål.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med det danske moderselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.