



KEA - Invest ApS

Egtoftevej 3, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 17 67 29 75

**Årsrapport for perioden
1. juli 2024 til 30. juni 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. december 2025

Kjeld Thørup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for KEA - 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. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 28. december 2025

Direktion

Kjeld Thørup

 **bakertilly**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i KEA - Invest ApS

Konklusion med forbehold

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KEA - Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har ikke været i stand til at kontrollere fuldstændigheden og værdiansættelsen af selskabets tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse på i alt kr. 2.807.174. Selskabet har ikke været i stand til at tilvejebringe dokumentation og grundlag for det bogførte tilgodehavende. Tilsvarende fremgår det ikke af selskabets finansielle poster, at mellemværendet er renteberegnet i år, eller historisk med den daværende lovpligtige rente. Det er vores opfattelse, at regnskabsposten muligvis mangler en væsentlig rentetilskrivning.

Vi har modtaget dokumentation fra selskabet ledelse om at hele tilgodehavendet er tilbagebetalt.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabets i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.²

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisorer 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 med forbehold.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

København, den 28. december 2025

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Ulvsgaard
statsautoriseret revisor
mne21318

Nanna Grejs Munksgaard
statsautoriseret revisor
mne49907



Selskabsoplysninger

Selskabet KEA - Invest ApS
Egtoftevej 3
2950 Vedbæk
CVR-nr.: 17 67 29 75
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Stiftet:
Hjemsted: Hørsholm

Direktion Kjeld Thørup

Revisor Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive handel med og investering i udlejningsejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 885.931, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 16.800.403.

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2024/25 er det konstateret, at årsrapporten for 2023/24 indeholder en væsentlig fejl.

Fejlen relaterer sig til indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond (GI), som fejlagtigt ikke er blevet indregnet som et tilgodehavende på balancen, men er i stedet blevet omkostningsført. Forholdet har medført, at selskabets aktiver ikke har været fuldstændige.

Forholdet påvirker både resultatopgørelsen og balancesummen.

Som følge heraf er sammenligningstallene i nærværende årsrapport blevet tilpasset. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for nærmere omtale af påvirkningen på årsrapporten.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		655.873	8.143.372
Personaleomkostninger	1	-166.033	-255.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-315.811</u>	<u>-271.630</u>
Resultat før finansielle poster		174.029	7.616.742
Finansielle indtægter	2	106.227	3.476
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-2.384.180
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.047.888</u>	<u>-729.225</u>
Resultat før skat		-767.632	4.506.813
Skat af årets resultat	4	<u>-118.299</u>	<u>-172.326</u>
Årets resultat		<u>-885.931</u>	<u>4.334.487</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.200.000	244.000
Overført resultat		<u>-2.085.931</u>	<u>4.090.487</u>
		<u>-885.931</u>	<u>4.334.487</u>

Balance 30. juni

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	22.970.631	20.644.684
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	499.275	128.000
Materielle anlægsaktiver		23.469.906	20.772.684
Anlægsaktiver i alt		23.469.906	20.772.684
Andre tilgodehavender		9.632.043	9.952.390
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	2.807.174	3.918.395
Selskabsskat		34.375	0
Tilgodehavender		12.473.592	13.870.785
Likvide beholdninger		4.899.717	6.500.519
Omsætningsaktiver i alt		17.373.309	20.371.304
Aktiver i alt		40.843.215	41.143.988

Balance 30. juni

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		15.400.403	17.486.333
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.200.000</u>	<u>244.000</u>
Egenkapital		<u>16.800.403</u>	<u>17.930.333</u>
Gæld til realkreditinstitutter		17.521.497	17.596.101
Selskabsskat		0	111.625
Selskabsdeltagere og ledelse		0	-5.409
Deposita		<u>1.224.246</u>	<u>1.244.816</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>18.745.743</u>	<u>18.947.133</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	0	590.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		896.985	905.179
Leverandører af varer og tjenesteydelser		133.176	92.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		326.097	5.409
Anden gæld		3.936.233	2.673.434
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.578</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.297.069</u>	<u>4.266.522</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>24.042.812</u>	<u>23.213.655</u>
Passiver i alt		<u>40.843.215</u>	<u>41.143.988</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	200.000	17.486.334	244.000	17.930.334
Betalt ordinært udbytte	0	0	-244.000	-244.000
Årets resultat	0	-2.085.931	1.200.000	-885.931
Egenkapital 30. juni	200.000	15.400.403	1.200.000	16.800.403

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	23.643	255.000
Pensioner	<u>142.390</u>	<u>0</u>
	<u>166.033</u>	<u>255.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>106.227</u>	<u>3.476</u>
	<u>106.227</u>	<u>3.476</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.047.888</u>	<u>729.225</u>
	<u>1.047.888</u>	<u>729.225</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	172.326
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>118.299</u>	<u>0</u>
	<u>118.299</u>	<u>172.326</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. juli	24.974.000	160.000
Tilgang i årets løb	<u>2.588.533</u>	<u>424.500</u>
Kostpris 30. juni	<u>27.562.533</u>	<u>584.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	4.329.316	32.000
Årets afskrivninger	<u>262.586</u>	<u>53.225</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>4.591.902</u>	<u>85.225</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>22.970.631</u>	<u>499.275</u>

2025	2024
kr.	kr.

6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>2.807.174</u>	<u>3.918.395</u>
---	------------------	------------------

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	2.807.087	3.913.731
-----------------	-----------	-----------

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juli kr.	<u>Gæld</u> 30. juni kr.	<u>Afdrag</u> næste år kr.	<u>Restgæld</u> efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	17.596.101	17.521.497	0	0
Selskabsskat	111.625	0	0	0
Deposita	1.244.816	1.224.246	0	0
	<u>18.952.542</u>	<u>18.745.743</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 17.521, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 22.971.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KEA - Invest ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2024/25 er det konstateret, at årsrapporten for 2023/24 indeholder en væsentlig fejl.

Fejlene relaterer sig til indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond (GI), som fejlagtigt ikke er blevet indregnet som et tilgodehavende på balancen, men disse er i stedet blevet omkostningsført. Forholdet har medført, at selskabets aktiver ikke har været fuldstændige.

Forholdet påvirker både resultatopgørelsen og balancesummen.

Som følge heraf er sammenligningstallene i nærværende årsrapport blevet tilpasset.

Ovenstående rettelser har følgende påvirkning på årsregnskabet 2023/24:

Årets resultat: t.kr. 3.956

Balancesum: t.kr. 3.956

Egenkapital: t.kr. 3.956

Den anvendte regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, der omfatter leje, indregnes lineært, i takt med at lejen leveres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid Restværdi

Bygninger 50 år 40 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år 0-20 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.