

# Kilsgaard Invest Aarhus ApS

L.P. Bechs vej 5, 8240 Risskov  
CVR-nr. 27 97 13 26

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.12.25

Jacob Alexander Kilsgaard  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Aarhus N  
Tangen 9  
8200 Aarhus N

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Kilsgaard Invest Aarhus ApS  
c/o Jacob Kilsgaard  
L.P. Bechs vej 5  
8240 Risskov  
Telefon: 24 25 59 58  
Hjemsted: Risskov  
CVR-nr.: 27 97 13 26  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Direktør Jacob Alexander Kilsgaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for Kilsgaard Invest Aarhus 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. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 16. december 2025

**Direktionen**

Jacob Alexander Kilsgaard  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Kilsgaard Invest Aarhus ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kilsgaard Invest Aarhus ApS for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 30.06.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### 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 selskabet, 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.

Aarhus, den 16. december 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Østergaard

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26806

Note		2024/25 DKK	2023/24 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>424.862</b>	<b>647.723</b>
2	Personaleomkostninger	-265.959	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>158.903</b>	<b>647.723</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>158.903</b>	<b>647.723</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-490.315	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-331.412</b>	<b>647.723</b>
3	Finansielle indtægter	62.566	15.466
	Finansielle omkostninger	-80.665	-58.422
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-349.511</b>	<b>604.767</b>
	Skat af årets resultat	161.118	-134.110
	<b>Årets resultat</b>	<b>-188.393</b>	<b>470.657</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	67.500	61.000
	Overført resultat	-255.893	409.657
	<b>I alt</b>	<b>-188.393</b>	<b>470.657</b>

**AKTIVER**

Note		30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
	Investeringsejendomme	13.741.030	18.172.500
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.741.030</b>	<b>18.172.500</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.000	40.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.781.030</b>	<b>18.212.500</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	972.639	1.020.743
	Andre tilgodehavender	13.503	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>986.142</b>	<b>1.020.743</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	295.292	0
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>295.292</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>878.537</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.159.971</b>	<b>1.020.743</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.941.001</b>	<b>19.233.243</b>

**PASSIVER**

	30.06.25	30.06.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.723.915	5.979.808
Forslag til udbytte for regnskabsåret	67.500	61.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.916.415</b>	<b>6.165.808</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.359.177	1.793.582
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.359.177</b>	<b>1.793.582</b>
6 Gæld til realkreditinstitutter	7.864.625	9.961.006
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.864.625</b>	<b>9.961.006</b>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	97.000	97.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	462.326
Deposita	265.808	321.838
Selskabsskat	306.971	146.596
Anden gæld	68.109	276.616
Periodeafgrænsningsposter	62.896	8.471
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>800.784</b>	<b>1.312.847</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.665.409</b>	<b>11.273.853</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.941.001</b>	<b>19.233.243</b>
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25			
Saldo pr. 01.07.24	125.000	5.979.808	61.000
Betalt udbytte	0	0	-61.000
Forslag til resultatdisponering	0	-255.893	67.500
Saldo pr. 30.06.25	125.000	5.723.915	67.500

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

**2. Personaleomkostninger**

Lønninger	259.802	0
Andre omkostninger til social sikring	594	0
Andre personaleomkostninger	5.563	0
I alt	265.959	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

**3. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	47.601	15.466
Renteindtægter i øvrigt	984	0
Øvrige finansielle indtægter	13.981	0
Øvrige finansielle indtægter	14.965	0
I alt	62.566	15.466

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.07.24	10.019.850
Afgang i året	-2.456.899
Kostpris pr. 30.06.25	7.562.951
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.24	8.152.650
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-1.974.571
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.25	6.178.079
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25	13.741.030

**5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Tilgang i året	40.000
Kostpris pr. 30.06.25	40.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25	40.000
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Kilsgaard Invest Risskov ApS, Aarhus	100%

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.25	Gæld i alt 30.06.24
Gæld til realkreditinstitutter	97.000	7.421.780	7.961.625	10.058.006
I alt	97.000	7.421.780	7.961.625	10.058.006

**7. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.25	13.741.030

Selskabets investeringsejendomme omfatter 7 ejerlejligheder beliggende i Aarhus, som anvendes til privatudlejning. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Da udlejningen sker til private er samtlige lejekontrakter indgået med et opsigelsesvarsel på 3 måneder.

Udlejningsgraden har for 7 af lejlighederne i året været 100 %.

Den samlede udlejningsgrad for året kan opgøres til 100 % (100 % i 2023/24). Der forventes for det kommende år en udlejningsgrad på 100 %. Den årlige gennemsnitsleje har for indeværende år udgjort 1.785 kr./m<sup>2</sup> (1.727 kr./m<sup>2</sup> sidste år). Det anvendte afkastkrav i beregningen udgør 4,2 % pr. 30.06.2025 (4,2 % pr. 30.06.2024). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 1.424 t.kr.

Investeringsejendommene er værdiansat til 13.741 t.kr., hvilket omregnet svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 31.159. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.06.25.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.962 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.741.

Ejerforeningerne tilknyttet selskabets ejendomme har førsteprioritetspant i selskabets ejendomme. Den maksimale hæftelse udgør 358 t.kr.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere. Andre kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.