



Revisionsfirmaet Axel Gram

KSML EJENDOMME ApS

Albanigade 27

5000 Odense C

CVR-nr. 30 60 81 27

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. april 2026

Søren Spaaewath Larsen
dirigent

REVISORINTERESSESKAB:
Morten Damgaard Møller
Nikolaj Wædegaard Kallesøe
Rikke Lund Nielsen

Bredbjergvej 46
5230 Odense M
axelgram.dk

Telefon : 66 12 33 15
CVR-nr. : DK 16 64 56 99

DANSKE
REVISORER
FSK*



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	5
Balance pr. 31. december 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

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

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2026 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 28. april 2026

Direktion

Kim Alex Madsen
direktør

Søren Sparrewath Larsen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i KSML EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KSML EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Odense, den 28. april 2026
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 16 64 56 99

Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413



Selskabsoplysninger

Selskabet

KSML EJENDOMME ApS
Albanigade 27
5000 Odense C

Telefon: 66127035

CVR-nr.: 30608127

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 7. juni 2007

Regnskabsår: 19. regnskabsår

Hjemsted: Odense

Direktion

Kim Alex Madsen, direktør
Søren Sparrewath Larsen, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 16645699
Bredbjergvej 46
5230 Odense M

Pengeinstitut

SJF Bank
Søndergade 17
5000 Odense C



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere, drive og udleje fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 246.971, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 998.153.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		<u>786.846</u>	<u>856.528</u>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-140.958</u>	<u>-121.554</u>
Resultat før finansielle poster		645.888	734.974
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		107.465	143.077
Finansielle omkostninger	2	<u>-425.582</u>	<u>-283.847</u>
Resultat før skat		327.771	594.204
Skat af årets resultat	3	<u>-80.800</u>	<u>-129.650</u>
Årets resultat		<u>246.971</u>	<u>464.554</u>
Overført til øvrige lovpligtige reserver		-1.269	-1.269
Overført resultat		<u>248.240</u>	<u>465.823</u>
		<u>246.971</u>	<u>464.554</u>



Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>9.768.151</u>	<u>9.760.437</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.768.151</u>	<u>9.760.437</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.768.151</u>	<u>9.760.437</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.914.459	1.837.014
Periodeafgrænsningsposter		<u>18.268</u>	<u>12.842</u>
Tilgodehavender		<u>1.932.727</u>	<u>1.849.856</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.932.727</u>	<u>1.849.856</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.700.878</u></u>	<u><u>11.610.293</u></u>



Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		40.515	41.784
Øvrige lovpligtige reserver		-1.269	-1.269
Overført resultat		<u>833.907</u>	<u>585.667</u>
Egenkapital		<u>998.153</u>	<u>751.182</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>865.207</u>	<u>788.103</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>865.207</u>	<u>788.103</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>8.473.248</u>	<u>8.997.494</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>8.473.248</u>	<u>8.997.494</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	527.028	510.421
Pengeinstitutter		317.187	374.225
Modtagne forudbetalinger fra kunder		81.550	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.100	8.100
Gæld til tilknyttede virksomheder		337.788	101.121
Selskabsskat		3.696	30.021
Anden gæld		<u>88.921</u>	<u>49.626</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.364.270</u>	<u>1.073.514</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.837.518</u>	<u>10.071.008</u>
Passiver i alt		<u>11.700.878</u>	<u>11.610.293</u>



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Øvrige lovpligtige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	41.784	-1.269	585.667	751.182
Overførsler, reserver	0	0	1.269	0	1.269
Årets resultat	0	0	-1.269	248.240	246.971
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-1.269	0	0	-1.269
Egenkapital 31. december 2025	125.000	40.515	-1.269	833.907	998.153

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Øvrige lovpligtige reserver	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	41.784	0	119.844	1.000.000	1.286.628
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	0	-1.269	465.823	0	464.554
Egenkapital 31. december 2024	125.000	41.784	-1.269	585.667	0	751.182



Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.667	1.121
Andre finansielle omkostninger	<u>411.915</u>	<u>282.726</u>
	<u>425.582</u>	<u>283.847</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.696	27.720
Årets udskudte skat	68.413	101.930
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>8.691</u>	<u>0</u>
	<u>80.800</u>	<u>129.650</u>



Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2025	11.489.872
Tilgang i årets løb	<u>148.672</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>11.638.544</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar 2025	1.731.061
Årets afskrivninger	<u>139.332</u>
Afskrivninger 31. december 2025	<u>1.870.393</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>9.768.151</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.507.915</u>	<u>9.000.276</u>	<u>527.028</u>	<u>6.283.685</u>
	<u><u>9.507.915</u></u>	<u><u>9.000.276</u></u>	<u><u>527.028</u></u>	<u><u>6.283.685</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KM-SL.Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.



Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 9.768. Selskabet har tinglyst følgende i ejendommen Albanigade 27-29, Odense Pantebrev på, t.kr. 9.618, kr. 2.710 og kr.175.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, har selskabet deponeret følgende i ejendommen Albanigade 27-29, Odense ejerpantebrev på t.kr. 1.300 og kr. 700.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor selskaberne KM-SL-Holding ApS, Schiang Living A/S og KSML Ejendomme ApS. Den samlede bankgæld udgør t.kr. 9.522.



Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KSML EJENDOMME ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i danske kr.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.



Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets afskrivninger af 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, gæld og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	53 %



Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 acontoskatter.

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.



Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 nominel værdi.