

# **K & M Invest ApS**

Hjortevej 6, 4300 Holbæk  
CVR-nr. 27 04 05 27

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.02.25

Kim Thaulov Mogensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

K & M Invest ApS  
Hjortevej 6  
4300 Holbæk  
Hjemsted: Holbæk  
CVR-nr.: 27 04 05 27  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Kim Thaulov Mogensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for K & M Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 27. januar 2025

**Direktionen**

Kim Thaulov Mogensen

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i K & M Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for K & M Invest ApS for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 27. januar 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Randi Landergreen Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne48475

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i ejerskab af fast ejendom til udlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.23 - 30.09.24 udviser et resultat på DKK 348.994 mod t.DKK 436 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.546.163.

Note		2023/24 DKK	2022/23 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>606.401</b>	<b>636</b>
1	Personaleomkostninger	-20.475	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>585.926</b>	<b>636</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-93.602	-30
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>492.324</b>	<b>606</b>
2	Finansielle omkostninger	-44.802	-47
	<b>Resultat før skat</b>	<b>447.522</b>	<b>559</b>
	Skat af årets resultat	-98.528	-123
	<b>Årets resultat</b>	<b>348.994</b>	<b>436</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	348.994	436
	<b>I alt</b>	<b>348.994</b>	<b>436</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.24	30.09.23
		DKK	t.DKK
Note	Investeringsejendomme	9.856.305	10.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.856.305</b>	<b>10.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.856.305</b>	<b>10.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>671.779</b>	<b>369</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>671.779</b>	<b>369</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.528.084</b>	<b>10.369</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.24	30.09.23
Note		DKK	t.DKK
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		2.364.438	2.457
Overført resultat		5.056.725	4.654
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.546.163</b>	<b>7.236</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.470.472	1.468
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.470.472</b>	<b>1.468</b>
Deposita		159.005	159
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>159.005</b>	<b>159</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.508	44
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.064.483	1.220
Selskabsskat		85.190	84
Anden gæld		40.639	48
Periodeafgrænsningsposter		112.624	110
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.352.444</b>	<b>1.506</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.511.449</b>	<b>1.665</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.528.084</b>	<b>10.369</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24				
Saldo pr. 01.10.23	125.000	2.457.184	4.654.058	7.236.242
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	-691.746	0	-691.746
Opskrivninger i året	0	641.653	0	641.653
Afskrivninger i året	0	-68.812	53.673	-15.139
Skat af egenkapitalbevægelser	0	26.159	0	26.159
Forslag til resultatdisponering	0	0	348.994	348.994
Saldo pr. 30.09.24	125.000	2.364.438	5.056.725	7.546.163

---

	2023/24	2022/23
	DKK	t.DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	20.475	0
I alt	20.475	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året		
	0	0

---

**2. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	44.802	45
Renteomkostninger i øvrigt	0	2
I alt	44.802	47

---

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.23	6.879.772
Kostpris pr. 30.09.24	6.879.772
Opskrivninger pr. 01.10.23	3.150.228
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-691.746
Opskrivninger i året	641.653
Opskrivninger pr. 30.09.24	3.100.135
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.23	-30.000
Afskrivninger i året	-93.602
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.24	-123.602
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	9.856.305
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.24	6.824.982

### 4. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 6. 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.

### 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 og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	75-80

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. 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.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af investeringsejendomme til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### 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.

**6. 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.