
KL EJENDOM INVEST ApS

CVR-nr.: 36494077

Viborgvej 8
8620 Kjellerup

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/12/2025

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KL EJENDOM INVEST ApS
Viborgvej 8
8620 Kjellerup
e-mailadresse: kbhl1993@gmail.com
CVR-nr.: 36494077
Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

Revisor Revision Ry & Hammel Godkendt Revisionsaktieselskab
Ellemosen 9
8680 Ry
DK Danmark
CVR-nr.: 26267439
P-enhed: 1004377142

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for KL Ejendom Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kjellerup, den 16/12/2025

Direktion

Kristian Bodholdt Hasselbalch Larsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i KL Ejendom Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KL Ejendom Invest ApS for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisoreres 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 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.

Ry, den 16/12/2025

Revision Ry & Hammel Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439
Ole Martin Mikkelsen, mne6353
Registreret Revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

GENERELT

Årsregnskabet for KL Ejendom Invest ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Ejendommene fordeler sig med følgende afkastkrav:

	Dagsværdi i t.kr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1%
Beboelsesejendomme Afkastkrav 5 %	2.599	26 %	-433
Beboelsesejendomme Afkastkrav 10 %	1.472	15 %	-133
Beboelsesejendomme Afkastkrav 15 %	5.847	59 %	-365

Øvrige forudsætninger:

Tomgangsleje er anslået til 3 % i gennemsnit

Øvrige ejendomsomkostninger er medtaget med 3,5 % af årlige lejeindtægter

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-111.259	1.202.108
Personaleomkostninger	1	-105.080	-70.281
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.300	-8.600
Resultat af ordinær primær drift		-220.639	50.521
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-67.415	1.072.706
Andre finansielle indtægter		24.336	60.219
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-49.233	-29.477
Andre finansielle omkostninger		-182.221	-250.982
Ordinært resultat før skat		-495.172	-169.719
Skat af årets resultat		144.874	72.612
Årets resultat		-350.298	-97.107
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-350.298	-97.107
I alt		-350.298	-97.107

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		9.918.001	10.388.244
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	4.300
Materielle anlægsaktiver i alt		9.918.001	10.392.544
Anlægsaktiver i alt		9.918.001	10.392.544
Andre tilgodehavender		14.000	14.000
Tilgodehavender i alt		14.000	14.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.093.995	1.069.681
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.093.995	1.069.681
Likvide beholdninger		7.864	275.000
Omsætningsaktiver i alt		1.115.859	1.358.681
AKTIVER I ALT		11.033.860	11.751.225

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		60.000	60.000
Overkurs ved emission		721.978	721.978
Overført resultat		4.815.528	5.165.826
Egenkapital i alt		5.597.506	5.947.804
Hensættelse til udskudt skat		731.000	747.000
Hensatte forpligtelser i alt		731.000	747.000
Gæld til banker		2.010.566	2.399.651
Skyldig selskabsskat		0	165.388
Deposita		337.250	424.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.347.816	2.989.289
Gæld til banker		0	96.055
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		202.246	174.444
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		616.846	296.143
Skyldig selskabsskat		36.514	57.134
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.471.932	1.413.356
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.357.538	2.067.132
Gældsforpligtelser i alt		4.705.354	5.056.421
PASSIVER I ALT		11.033.860	11.751.225

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Noter

1. Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Løn og gager	99.600	68.451
Pensionsbidrag	5.280	1.248
Andre omkostninger til social sikring	200	582
	105.080	70.281

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Kortfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	2.574.095	2.212.812	202.246	0
Deposita	424.250	337.250	0	0
Selskabsskat	165.388	0	0	0
	3.163.733	2.550.062	202.246	0

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsjendomme, beboelse.....	9.918.000	10.388.244
Værdipapirer ultimo.....	1.093.995	1.069.681
	11.011.995	11.457.925

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Gevinst, investeringsejendomme, beboelse.....	0	59.844
Urealiserede gevinster, værdipapir.....	24.314	0
	24.314	59.844

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Tab, investeringsejendomme, beboelse.....	67.415	1.072.706
	67.415	1.072.706

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte indenfor sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for KL Holding Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har givet pant i investeringsejendommene til sikkerhed for lån i pengeinstitut. Pantet udgør t.kr. 8.297 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 9.918.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	1