

# KeLo Invest ApS

c/o Lotte Birk Madsen, Brobergsgade 2 2., 1427 København K

CVR-nr. 37 31 03 87

## Årsrapport

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2025.

---

Lotte Birk Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for KeLo Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 18. december 2025

### Direktion

Lotte Birk Madsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i KeLo Invest ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

København, den 18. december 2025

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jens Max Haugbyrd

statsautoriseret revisor  
mne6161

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

KeLo Invest ApS  
c/o Lotte Birk Madsen  
Brobergsgade 2 2.  
1427 København K

CVR-nr.: 37 31 03 87  
Stiftet: 17. december 2015  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

### Direktion

Lotte Birk Madsen, Brobergsgade 2 02. 1427 København K

### Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

### Bankforbindelse

Nordea, Grønjordsvej 10, 2300 København S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje ejerandele i selskaber, som driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KeLo Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Indtægter af kapitalinteresse

Udbytte fra kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder/kapitalinteresse

Kapitalandele i associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser, indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KeLo Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisation sværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Andre eksterne omkostninger	-6.750	-7.875
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-6.750</b>	<b>-7.875</b>
Indtægter af kapitalinteresser	159.250	159.250
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.641	5.084
2 Øvrige finansielle omkostninger	-27.241	-27.880
<b>Resultat før skat</b>	<b>129.900</b>	<b>128.579</b>
Skat af årets resultat	5.958	4.576
<b>Årets resultat</b>	<b>135.858</b>	<b>133.155</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	145.000
Overføres til overført resultat	135.858	0
Disponeret fra overført resultat	0	-11.845
<b>Disponeret i alt</b>	<b>135.858</b>	<b>133.155</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Kapitalinteresse	<u>3.085.516</u>	<u>3.085.516</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.085.516</u>	<u>3.085.516</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.085.516</u></b>	<b><u>3.085.516</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	140.175	227.133
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>5.958</u>	<u>4.576</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>146.133</u>	<u>231.709</u>
	Likvide beholdninger	<u>122.060</u>	<u>78.385</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>268.193</u></b>	<b><u>310.094</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.353.709</u></b>	<b><u>3.395.610</u></b>

**Balance 30. juni****Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	575.605	439.747
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	145.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>625.605</u></b>	<b><u>634.747</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.750	6.750
Anden gæld	2.721.354	2.754.113
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.728.104</u>	<u>2.760.863</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.728.104</u></b>	<b><u>2.760.863</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.353.709</u></b>	<b><u>3.395.610</u></b>

- 1 Medarbejderforhold
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	451.592	0	501.592
Årets overførte overskud eller underskud	0	-11.845	145.000	133.155
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	439.747	145.000	634.747
Udloddet udbytte	0	0	-145.000	-145.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	135.858	0	135.858
	<b>50.000</b>	<b>575.605</b>	<b>0</b>	<b>625.605</b>

**Noter**

	2024/25 <u>kr.</u>	2023/24 <u>kr.</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>27.241</u>	<u>27.880</u>
	<u><b>27.241</b></u>	<u><b>27.880</b></u>
<b>3. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. juli 2024	<u>3.085.516</u>	<u>3.085.516</u>
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<u><b>3.085.516</b></u>	<u><b>3.085.516</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<u><b>3.085.516</b></u>	<u><b>3.085.516</b></u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Kapitalinteresser på 3.085 t.kr. er stillet til sikkerhed for gældsbev. på 2.708 t.kr.		
<b>5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Negativ udskudt skat vedrørende skattemæssigt underskud udgør 40 t.kr., beløbet er ikke medtaget i regnskabet.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KenLot Holding ApS, CVR-nr. 38 49 29 50, som er administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

## Noter

---

### 5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.