

**K. HJORT INVEST ApS**  
Vestvej 4, Fjelstrup, 6100 Haderslev

---

**Årsrapport**

**2024/25**

---

**CVR-nr. 31 89 64 28**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. november 2025.

---

Kenneth Hjort  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for K. HJORT 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 5. november 2025

**Direktion**

Kenneth Hjort

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

Til anpartshaverne i K. HJORT INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. HJORT 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 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.

Vejen, den 5. november 2025

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Anders Meyer Hansen

statsautoriseret revisor  
mne51049

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K. HJORT INVEST ApS  
Vestvej 4  
Fjelstrup  
6100 Haderslev

CVR-nr.: 31 89 64 28

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

### Direktion

Kenneth Hjort

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Torvegade 16  
6600 Vejen

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K. HJORT 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.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid
Bygninger	45 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-80.940</b>	<b>245.701</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.577	-27.594
Andre driftsomkostninger	<u>-261.053</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-347.570</b>	<b>218.107</b>
Andre finansielle indtægter	50.063	176
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-10.684</u>	<u>-27.688</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-308.191</b>	<b>190.595</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-67.607</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-308.191</u></b>	<b><u>122.988</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	122.988
Disponeret fra overført resultat	<u>-308.191</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-308.191</u></b>	<b><u>122.988</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Grunde og bygninger	<u>751.103</u>	<u>4.091.475</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>751.103</u>	<u>4.091.475</u>
5	Andre tilgodehavender	<u>1.095.711</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.095.711</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.846.814</b></u>	<u><b>4.091.475</b></u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	30.981	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.570</u>	<u>10.866</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>34.551</u>	<u>10.866</u>
	Likvide beholdninger	<u>455.284</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>489.835</b></u>	<u><b>10.866</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>2.336.649</b></u>	<u><b>4.102.341</b></u>

**Balance 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	128.750	128.750
Overført resultat	<u>1.540.861</u>	<u>1.849.052</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>1.669.611</b></u>	<u><b>1.977.802</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	559.401
Deposita	<u>0</u>	<u>35.700</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>595.101</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	67.000
Gæld til pengeinstitutter	0	500.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	133.113	133.113
Selskabsskat	13.004	30.926
Anden gæld	508.421	775.269
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>10.300</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>667.038</u>	<u>1.529.438</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>667.038</b></u>	<u><b>2.124.539</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>2.336.649</b></u>	<u><b>4.102.341</b></u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Medarbejderforhold

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

## 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	<u>10.684</u>	<u>27.688</u>
	<u>10.684</u>	<u>27.688</u>

## 4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. juli 2024

4.411.741      2.875.691

Tilgang i årets løb

0      1.536.050

Afgang i årets løb

-3.589.557      0

**Kostpris 30. juni 2025**

**822.184**      **4.411.741**

Af- og nedskrivninger 1. juli 2024

-320.266      -292.672

Årets afskrivninger

-5.577      -27.594

Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver

254.762      0

**Af- og nedskrivninger 30. juni 2025**

**-71.081**      **-320.266**

**Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025**

**751.103**      **4.091.475**

## Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>5. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgang i årets løb	1.275.000	0
Afgang i årets løb	<u>-179.289</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b><u>1.095.711</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>1.095.711</u></b>	<b><u>0</u></b>
 Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	<u>1.095.711</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.095.711</u></b>	<b><u>0</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 460 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.