

Kempel Ejendomsinvest ApS

Bendsvej 1A, 8950 Ørsted

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 37 97 59 58

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20/02/2026

Allan Kempel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Kempel Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørsted, den 20. februar 2026

Direktion

Allan Kempel
direktør

Tommy Kempel Pedersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Kempel Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kempel Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 vedrørende 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.

Aarhus C, den 20. februar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kempel Ejendomsinvest ApS Bendsvej 1A 8950 Ørsted CVR-nr: 37 97 59 58 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 18. august 2016 Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Norddjurs Kommune
Direktion	Allan Kempel Tommy Kempel Pedersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste		3.608.572	2.639.044
Personaleomkostninger	2	-2.400.549	-1.892.597
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-95.215	-83.117
Resultat før finansielle poster		1.112.808	663.330
Finansielle indtægter	3	12.883	55.618
Finansielle omkostninger		-26.369	-26.230
Resultat før skat		1.099.322	692.718
Skat af årets resultat	4	-263.950	-155.989
Årets resultat		835.372	536.729

Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	1.700.000
Overført resultat	435.372	-1.163.271
	835.372	536.729

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger		0	320.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		232.042	327.257
Materielle anlægsaktiver	5	232.042	647.257
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	0	566.500
Deposita	6	12.000	12.000
Andre tilgodehavender	6	0	700.000
Finansielle anlægsaktiver		12.000	1.278.500
Anlægsaktiver		244.042	1.925.757
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.001.814	1.275.522
Andre tilgodehavender		54.139	138.960
Udskudt skatteaktiv		19.719	40.846
Tilgodehavender		1.075.672	1.455.328
Likvide beholdninger		1.695.752	367.207
Omsætningsaktiver		2.771.424	1.822.535
Aktiver		3.015.466	3.748.292

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		884.003	448.631
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	1.700.000
Egenkapital		1.334.003	2.198.631
Anden gæld		245.687	236.921
Langfristede gældsforpligtelser	7	245.687	236.921
Leverandører af varer og tjenesteydelser		567.131	442.785
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.088	76.958
Selskabsskat		242.823	142.822
Anden gæld	7	623.734	650.175
Kortfristede gældsforpligtelser		1.435.776	1.312.740
Gældsforpligtelser		1.681.463	1.549.661
Passiver		3.015.466	3.748.292
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	50.000	448.631	1.700.000	2.198.631
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.700.000	-1.700.000
Årets resultat	0	435.372	400.000	835.372
Egenkapital 31. december	50.000	884.003	400.000	1.334.003

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og salg af byggegrunde samt murerforretning og hermed beslægtet virksomhed.

2. Personaleomkostninger

(DKK)	2025	2024
Lønninger	2.341.934	1.829.022
Pensioner	217.606	162.911
Andre omkostninger til social sikring	29.090	28.092
Andre personaleomkostninger	-188.081	-127.428
	2.400.549	1.892.597
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	4

3. Finansielle indtægter

(DKK)	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	16.500
Andre finansielle indtægter	12.883	39.118
	12.883	55.618

4. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	160.756	142.822
Årets udskudte skat	103.194	13.167
	263.950	155.989

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	404.021	1.070.146
Afgang i årets løb	-404.021	0
Kostpris 31. december	0	1.070.146
Ned- og afskrivninger 1. januar	84.021	742.889
Årets afskrivninger	0	95.215
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-84.021	0
Ned- og afskrivninger 31. december	0	838.104
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	232.042
Afskrives over		3-5 år

6. Øvrige finansielle anlægsaktiver

(DKK)	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Deposita	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar	566.500	12.000	700.000
Afgang i årets løb	-566.500	0	-700.000
Kostpris 31. december	0	12.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	12.000	0

Andre tilgodehavender omfatter ansvarlige lån, der træder tilbage for øvrige kreditorer hos modparten.

Noter til årsregnskabet

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
Anden gæld		
Efter 5 år	245.687	236.921
Langfristet del	245.687	236.921
Øvrig kortfristet gæld	623.734	650.175
	869.421	887.096

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
Leje- og leasingforpligtelser		
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 3 mdr.	10.000	10.000
	10.000	10.000

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kempel Ejendomsinvest ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Dog er der foretaget ændring i præsentationen af sammenligningstal. Ændringen har ingen effekt på årets resultat og egenkapital.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og ansvarlig lånekapital.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.