

Ejendomsselskabet Klb ApS

Amager Landevej 259, 2770 Kastrup

CVR-nr. 42 55 81 68

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2025.

Mathias Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Klb 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 4. juli 2025

Direktion

Mathias Nielsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Klb ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klb ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

København, den 4. juli 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jacob Rod Andersen

statsautoriseret revisor
mne47770

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Klb ApS
Amager Landevej 259
2770 Kastrup

CVR-nr.: 42 55 81 68

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Mathias Nielsen, Direktør

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Væsentlige fejl

Bruttofortjenesten reduceres i 2023 med 121 t.kr. som følge af fejl i bogføringen.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver øges med 460 t.kr i 2023 som følge af manglende afskrivninger.

Øvrige finansielle omkostninger reduceres i 2023 med 697 t. kr. som følge af fejl i bogføringen.

Årets resultat ændres i 2023 fra -72.282 kr. til 43.781 kr. Ændringen er en konsekvensændring af ovenstående væsentlige fejl.

Egenkapitalen ændres i 2023 fra -401.432 kr. til -285.369 kr. Ændringen er en konsekvensændring af ovenstående væsentlige fejl.

Ledelsesberetning

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

I de seneste årsrapporter har en del ejendomme været registreret i Ejendomsselskabet KLB ApS, men rent juridisk tilhørt Holdingselskabet af 10. januar 2007 ApS. Ejendommene er flyttet til det rigtige selskab og er korrigeret i sammenligningstallene. Dette har reduceret den regnskabsmæssige værdi af ejendommene betydeligt.

På grund af selskabets negative egenkapital har, selskabets ejere besluttet at konvertere en del af deres store indskud på mellemregningskontiene til egenkapital. Dette er for at styrke selskabet kapitalgrundlag. Kapitalforhøjelsen er vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling efter statusdagen.

Selskabet har øget indtjeningen og årets bruttofortjeneste udgør 2.660 t.kr. mod 1.603 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 153 t.kr. mod 44 t.kr. sidste år, og samtidigt kan selskabet konstatere at tomgangen med lejer er 1% og selskabet forsætter med at udleje til høje m2 priser.

Selskabets portefølje som primært består af city ejendomme, mærker den store interesse der er på marked for velbeliggende udlejningsejendomme, hvorfor selskabet overvejer at sælge enkelte ejendomme, hvilket også indgår i selskabets strategi vedrørende erhvervelse af ejendomme og efterfølgende udvikling og salg.

Selskabets strategi er at efter kommunen har godkendt konvertering fra erhverv til bolig på de omtalte lejemål, omgående igangsat udlejning, således vil selskabets brutto indtjening øget med +400t. kr. for året 2025/2026 Disse lejemål vil blive udlejet til lejere på ventelisten.

Selskabet er i gang med at omlægge de eksisterende lån, som er optaget i forbindelse erhvervelsen af ejendommene som på overtagelsestidspunktet var i dårlig stand, - derfor de højrenteniveauer som naturligvis påvirker selskabets drift. Selskabet er i gang med at sammen med pengeinstituttet at omlægge denne finansiering til et lavere renteniveau som vil positivt øge drift overskuddet i selskabet.

Selskabets ledelse kan konstatere at i et marked med høje renteniveauer og usikkerhed på de finansielle markeder anses årets resultat som tilfredsstillende.

Kapitaltab

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og på baggrund heraf har størstedelen af selskabets ejere foretaget kapitalforhøjelse efter statusdagen. De største ejere har tilkendegivet, at de fortsat vil støtte selskabet økonomisk i det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Klb ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Væsentlige fejl

Bruttofortjenesten reduceres i 2023 med 121 t.kr. som følge af fejl i bogføringen.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver øges med 460 t.kr i 2023 som følge af manglende afskrivninger.

Øvrige finansielle omkostninger reduceres i 2023 med 697 t. kr. som følge af fejl i bogføringen.

Årets resultat ændres i 2023 fra -72.282 kr. til 43.781 kr. Ændringen er en konsekvensændring af ovenstående væsentlige fejl.

Egenkapitalen ændres i 2023 fra -401.432 kr. til -285.369 kr. Ændringen er en konsekvensændring af ovenstående væsentlige fejl.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	2.659.653	1.603.153
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-605.585	-459.536
Andre finansielle indtægter	2	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.901.207	-1.099.836
Resultat før skat	152.863	43.781
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	152.863	43.781
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	152.863	43.781
Disponeret i alt	152.863	43.781

Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	26.270.525	23.085.883
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	272.582	257.519
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.543.107</u>	<u>23.343.402</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.543.107</u>	<u>23.343.402</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	325.005	79.484
	Udskudte skatteaktiver	147.532	0
	Andre tilgodehavender	0	1.800.366
	Tilgodehavender i alt	<u>472.537</u>	<u>1.879.850</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.598</u>	<u>36.221</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>478.135</u>	<u>1.916.071</u>
	Aktiver i alt	<u>27.021.242</u>	<u>25.259.473</u>

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	42.002	42.002
Overført resultat	-174.508	-327.371
Egenkapital i alt	-132.506	-285.369
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.960.856	5.224.701
Deposita	445.650	445.650
Anden gæld	2.295.820	9.149.750
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.702.326	14.820.101
4 Kortfristet del af langfristet gæld	6.296.305	0
Selskabsskat	147.532	0
Anden gæld	15.007.585	10.724.741
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.451.422	10.724.741
Gældsforpligtelser i alt	27.153.748	25.544.842
Passiver i alt	27.021.242	25.259.473
1 Kapitaltab		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Kapitaltab

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og på baggrund heraf har størstedelen af selskabets ejere foretaget kapitalforhøjelse efter statusdagen. De største ejere har tilkendegivet, at de fortsat vil støtte selskabet økonomisk i det kommende regnskabsår.

2. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2024	23.545.419	23.545.419
Tilgang i årets løb	3.699.367	0
Kostpris 31. december 2024	27.244.786	23.545.419
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-459.536	0
Årets afskrivninger	-514.725	-459.536
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-974.261	-459.536
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	26.270.525	23.085.883

3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar 2024	257.519	0
Tilgang i årets løb	105.923	257.519
Kostpris 31. december 2024	363.442	257.519
Årets afskrivninger	-90.860	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-90.860	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	272.582	257.519

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.960.856	0	2.960.856
Deposita	445.650	0	445.650
Anden gæld	8.592.125	6.296.305	2.295.820
	11.998.631	6.296.305	5.702.326

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 580.745 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.649 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.227 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.975 t.kr. til sikkerhed for anden gæld, som udgør 8.592 t.kr. pr. 31. december 2024. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 udgør 22.044 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Mathias Nielsen

Direktør og dirigent

Serienummer: b6947f37-382d-426f-bb9c-556754b5d8f9

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-07-08 09:54:49 UTC



Jacob Rod Andersen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:

34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 6647ea1c-b45f-4f12-a67b-468d0202f81a

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-07-08 10:44:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.