

**Kielsgård Invest ApS  
Kielsgaardsvej 37, 8680 Ry**

---

**Årsrapport**

**1. september 2024 - 31. august 2025**

---

**CVR-nr. 27 17 06 68**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. februar 2026.

---

Ole Bech Jensen  
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. september 2024 - 31. august 2025</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 for Kielsgård 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. 31. august 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 18. februar 2026

**Direktion**

Ole Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Kielsingård Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kielsingård Invest ApS for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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.

Risskov, den 18. februar 2026

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski

statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kielsgård Invest ApS Kielsgaardsvej 37 8680 Ry
	CVR-nr.: 27 17 06 68
	Stiftet: 22. maj 2003
	Regnskabsår: 1. september 2024 - 31. august 2025
<b>Direktion</b>	Ole Jensen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Kapitalinteresse</b>	Kuben Ry ApS, Ry

**Resultatopgørelse 1. september - 31. august**

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>85.808</b>	<b>68.526</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-36.044	-266.202
<b>Driftsresultat</b>	<b>49.764</b>	<b>-197.676</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-111.609	-118.402
<b>Resultat før skat</b>	<b>-61.845</b>	<b>-316.078</b>
Skat af årets resultat	13.600	70.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-48.245</b>	<b>-246.078</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til øvrige reserver	0	-195.449
Disponeret fra overført resultat	-48.245	-50.629
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-48.245</b>	<b>-246.078</b>

**Balance 31. august**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	2.028.797	2.064.841
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>175.199</u>	<u>175.199</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.203.996</u>	<u>2.240.040</u>
6 Kapitalinteresse	<u>1.025.000</u>	<u>1.025.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.025.000</u>	<u>1.025.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.228.996</u></b>	<b><u>3.265.040</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>12.015</u>	<u>8.290</u>
Tilgodehavender i alt	<u>12.015</u>	<u>8.290</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.015</u></b>	<b><u>8.290</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.241.011</u></b>	<b><u>3.273.330</u></b>

**Balance 31. august**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	419.815	419.815
Overført resultat	<u>-385.253</u>	<u>-337.008</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>159.562</u></b>	<b><u>207.807</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>52.400</u>	<u>66.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>52.400</u></b>	<b><u>66.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.339.591	1.387.764
Deposita	51.000	51.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>1.536.224</u>	<u>1.427.522</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.926.815</u>	<u>2.866.286</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	49.000	49.000
Gæld til pengeinstitutter	31.146	58.431
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.700	9.700
Anden gæld	<u>12.388</u>	<u>16.106</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>102.234</u>	<u>133.237</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.029.049</u></b>	<b><u>2.999.523</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.241.011</u></b>	<b><u>3.273.330</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>opskrivninger</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. september 2023	125.000	615.264	-286.379	453.885
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-50.629	-50.629
Årets opskrivning	0	-195.449	0	-195.449
Egenkapital 1. september 2024	125.000	419.815	-337.008	207.807
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-48.245	-48.245
	<b>125.000</b>	<b>419.815</b>	<b>-385.253</b>	<b>159.562</b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom og investering.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>111.609</u>	<u>118.402</u>
	<u><b>111.609</b></u>	<u><b>118.402</b></u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. september 2024	1.727.531	2.717.313
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-989.782</u>
<b>Kostpris 31. august 2025</b>	<u><b>1.727.531</b></u>	<u><b>1.727.531</b></u>
Opskrivninger 1. september 2024	609.624	850.000
Korrektion af tidligere opskrivninger	<u>0</u>	<u>-240.376</u>
<b>Opskrivninger 31. august 2025</b>	<u><b>609.624</b></u>	<u><b>609.624</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. september 2024	-272.314	-236.270
Årets afskrivninger	<u>-36.044</u>	<u>-36.044</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. august 2025</b>	<u><b>-308.358</b></u>	<u><b>-272.314</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2025</b>	<u><b>2.028.797</b></u>	<u><b>2.064.841</b></u>

## Noter

	<u>31/8 2025</u>	<u>31/8 2024</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. september 2024	244.708	244.708
<b>Kostpris 31. august 2025</b>	<b>244.708</b>	<b>244.708</b>
Af- og nedskrivninger 1. september 2024	-69.509	-69.509
<b>Af- og nedskrivninger 31. august 2025</b>	<b>-69.509</b>	<b>-69.509</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2025</b>	<b>175.199</b>	<b>175.199</b>

<b>6. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. september 2024	1.025.000	0
Tilgang i årets løb	0	1.025.000
<b>Kostpris 31. august 2025</b>	<b>1.025.000</b>	<b>1.025.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2025</b>	<b>1.025.000</b>	<b>1.025.000</b>

## Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kuben Ry ApS, Ry	10 %	11.443.830	783.390
		<b>11.443.830</b>	<b>783.390</b>

<b>7. Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld i alt	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld
	<u>31/8 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/8 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.388.591	49.000	1.339.591
Deposita	51.000	0	51.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.536.224	0	1.536.224
	<b>2.975.815</b>	<b>49.000</b>	<b>2.926.815</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 1.158 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.411 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2025 udgør 2.028 t.kr.

### 9. Eventualposter

Der er ingen eventualposter mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kielsingård 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 tilbageførslser 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Indtægter af kapitalinteresse

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

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

### 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettoneedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige 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.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### 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.

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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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 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.