



## KHL Invest ApS

Willemoesgade 2, 3.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 31417120

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.03.2023

---

**Morten Husted Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

KHL Invest ApS  
Willemoesgade 2, 3.  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31417120  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Leif Bjerre Hermansen, formand  
Kim Krogh Kristensen  
Per Bank Lauridsen  
Erik Bank Lauridsen

## Direktion

Per Bank Lauridsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for KHL Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22.03.2023

## Direktion

**Per Bank Lauridsen**

direktør

## Bestyrelse

**Leif Bjerre Hermansen**

formand

**Kim Krogh Kristensen**

**Per Bank Lauridsen**

**Erik Bank Lauridsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i KHL Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KHL Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 22.03.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Jørn Jepsen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

### Jes Rotbøl Primdahl

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42811

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktiviteter består i at eje, udvikle, udleje og administrere fast ejendom, samt at investere i noterede aktier og andre værdipapirer.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.535.878</b>	<b>1.556.719</b>
Andre finansielle indtægter	1	1.142.055	164.686
Andre finansielle omkostninger	2	(372.123)	(103.065)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>2.305.810</b>	<b>1.618.340</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.975.000	2.015.070
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.280.810</b>	<b>3.633.410</b>
Skat af årets resultat	3	(943.822)	(800.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.336.988</b>	<b>2.833.410</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	1.400.000
Overført resultat		2.336.988	1.433.410
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.336.988</b>	<b>2.833.410</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		24.294.000	22.319.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>24.294.000</b>	<b>22.319.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.294.000</b>	<b>22.319.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	28.667
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>28.667</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.207.110	1.366.541
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.207.110</b>	<b>1.366.541</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.060.223</b>	<b>244.892</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.267.333</b>	<b>1.640.100</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.561.333</b>	<b>23.959.100</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		13.129.878	10.792.890
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>14.254.878</b>	<b>10.917.890</b>
Udskudt skat		3.972.228	3.511.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.972.228</b>	<b>3.511.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.462.063	6.667.605
Deposita		1.828.627	1.782.354
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.290.690</b>	<b>8.449.959</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	333.318	439.630
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.300	20.056
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	191.638
Skyldige sambeskatningsbidrag		475.383	211.000
Anden gæld		218.536	217.927
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.043.537</b>	<b>1.080.251</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.334.227</b>	<b>9.530.210</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.561.333</b>	<b>23.959.100</b>
Dagsværdioplysninger	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	10.792.890	0	10.917.890
Årets resultat	0	2.336.988	1.000.000	3.336.988
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>13.129.878</b>	<b>1.000.000</b>	<b>14.254.878</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Dagsværdireguleringer	0	159.967
Øvrige finansielle indtægter	1.142.055	4.719
	<b>1.142.055</b>	<b>164.686</b>

Øvrige finansielle indtægter består af gevinst ved indfrielse og omlægning af realkreditlån.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	188.223	103.065
Dagsværdireguleringer	159.431	0
Øvrige finansielle omkostninger	24.469	0
	<b>372.123</b>	<b>103.065</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	482.529	211.000
Ændring af udskudt skat	461.228	589.000
Regulering vedrørende tidligere år	65	0
	<b>943.822</b>	<b>800.000</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	18.863.575
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.863.575</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.455.425
Årets dagsværdireguleringer	1.975.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.430.425</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.294.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af kontor/industriehjendomme beliggende i Esbjerg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet med en uopsigelig lejekontrakt frem til januar 2029. Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 1.392 t.kr. pr år. Afkastkravet udgør 6,50% pr. 31.12.2022 mod 6,62% pr. 31.12.2021.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 793 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,25%-point vil forøge dagsværdien med 857 t.kr. Ejendommene er værdiansat til 4.501 kr./m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	333.318	439.630	5.462.063	4.136.923
Deposita	0	0	1.828.627	1.828.627
	<b>333.318</b>	<b>439.630</b>	<b>7.290.690</b>	<b>5.965.550</b>

## 6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Dagsværdi ultimo	24.294.000	1.178.290
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.975.000	(159.431)

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med E. Bank Lauridsen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.294 t.kr.

Andre værdipapirer og kapitalandele er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer og kapitalandele udgør 1.178 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter fra selskabets ejendomme indregnes månedsvist, når lejen indtjenes.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.