

KS Ejendomsselskab 2024 ApS
Engpibervej 25
4930 Maribo

CVR-nr. 45210820

ÅRSRAPPORT
14. november 2024 - 31. december 2025

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. januar 2026

Søren Sloth Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 14. november 2024 - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 21. januar 2026

Direktion

Søren Sloth Jensen
Direktør

Bestyrelse

Bjarne Keis Hansen
Bestyrelsesformand

Søren Sloth Jensen
Bestyrelsesmedlem

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i KS Ejendomsselskab 2024 ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for KS Ejendomsselskab 2024 ApS for perioden 14. november 2024 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Maribo, den 21. januar 2026

Buch & Nørgaard A/S, Registreret
revisionsaktieselskab
CVR nr.: 71344517

Jan Buch
Registreret revisor
mne2445

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: KS Ejendomsselskab 2024 ApS
Engpibervej 25
4930 Maribo

Telefon: 31757804

E-mail: soeren-privat@waoomail.dk

CVR-nr.: 45210820

Stiftet: 14. november 2024

Regnskabsår: 14. november - 31. december

Kunde nr.: 840

Bestyrelse: Bjarne Keis Hansen
Bestyrelsesformand

Søren Sloth Jensen
Bestyrelsesmedlem

Direktion: Søren Sloth Jensen
Direktør

Revisor: Buch & Nørgaard A/S, Registreret revisionsaktieselskab
Kleinsvej 7
4930 Maribo
CVR nr.: 71344517

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået i at drive udledning af fast ejendom og erhvervsløsøre samt anden hermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår og har normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for KS Ejendomsselskab 2024 ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og efterfølgende til kostpris fratrukket afskrivninger.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	33 år	0 %

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles, 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
14. november 2024 - 31. december 2025

	2024/2025 DKK
Bruttofortjeneste	461.982
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-151.218</u>
Resultat før finansielle poster	310.764
Andre finansielle omkostninger	<u>-237.872</u>
Resultat før skat	72.892
Skat af årets resultat	<u>-22.792</u>
Årets resultat	<u>50.100</u>
Overført resultat	<u>50.100</u>
Forslag til resultatdisponering	<u>50.100</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2024/2025 DKK
Grunde og bygninger	<u>4.578.832</u>
Materielle anlægsaktiver	4.578.832
Anlægsaktiver	4.578.832
Aktiver	<u>4.578.832</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2024/2025 DKK
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	<u>50.100</u>
Egenkapital	90.100
Gæld til kapitalinteressere	2.652.348
Periodeafgrænsningsposter	<u>48.959</u>
2 Langfristede gældsforpligtigelser	2.701.307
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	97.200
Gæld til kreditinstitutter	1.655.349
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000
Selskabsskat	8.792
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>18.084</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>1.787.425</u>
Passiver	<u>4.578.832</u>
3 Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter mv.	
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024/2025 DKK
Virksomhedskapital primo	<u>40.000</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>40.000</u>
Årets resultat	<u>50.100</u>
Overført overskud eller tab, ultimo	50.100
Egenkapital	<u>90.100</u>

NOTER

	2024/2025 DKK
1 Antal personer beskæftiget	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0
Antal personer beskæftiget	0

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtigelser			
Gæld til kapitalinteresser	2.749.548	97.200	2.263.500
Periodeafgrænsningsposter	48.959	0	0
Langfristede gældsforpligtigelser	2.798.507	97.200	2.263.500

	2024/2025 DKK
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.	

- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen på kr. 3.702.000, som ligger til sikkerhed for gæld til banken.
- Ejendommens bogførte værdi udgør kr. 4.578.832 pr. regnskabsdato.