Ejendomsselskabet KAM ApS

CVR-nr.: 39424150

Knudmoseparken 55
7400 Herning

Årsrapport
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

24/12/2025

Karsten Mehlsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger
Påtegninger
Ledelsespåtegning
Ledelsesberetning
Ledelsesberetning
Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis
Resultatopgørelse
Balance
Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet KAM ApS Knudmoseparken 55 7400 Herning	
	CVR-nr.:	39424150
	Regnskabsår:	01/10/2024 - 30/09/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet KAM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Herning, den 24/12/2025

Direktion

Karsten Mehlsen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af boliger samt erhvervslokaler

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på 956 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Præsentationsvaluta
Årsregnskabet er aflagt i danske kr.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste
I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, samt resultat af afledte finansielle instrumenter

Skat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret model beregnet ud fra ejendommens forventede normaliserede driftsafkast og et forrentningskrav.

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger

Selskabsskat
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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst.

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser
Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien

Resultatopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		**1.239.193**	**1.061.098**
Resultat af ordinær primær drift		**1.239.193**	**1.061.098**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	344.075
Andre finansielle indtægter		256	579
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-76.744	-75.899
Andre finansielle omkostninger		-235.971	-167.820
Ordinært resultat før skat		**1.226.734**	**1.162.033**
Skat af årets resultat		-269.881	-255.631
Årets resultat		**956.853**	**906.402**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		956.853	906.402
I alt		**956.853**	**906.402**

Balance 30. september 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		16.900.000	16.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		**16.900.000**	**16.600.000**
Anlægsaktiver i alt		**16.900.000**	**16.600.000**
Andre tilgodehavender		11.718	22.202
Tilgodehavender i alt		**11.718**	**22.202**
Likvide beholdninger		1.033.476	180.264
Omsætningsaktiver i alt		**1.045.194**	**202.466**
AKTIVER I ALT		**17.945.194**	**16.802.466**

Balance 30. september 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		4.532.369	3.575.516
Egenkapital i alt		**4.582.369**	**3.625.516**
Hensættelse til udskudt skat		560.872	453.472
Hensatte forpligtelser i alt		**560.872**	**453.472**
Gæld til realkreditinstitutter		3.706.339	3.792.446
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**3.706.339**	**3.792.446**
Gæld til realkreditinstitutter		86.999	84.717
Modtagne forudbetalinger fra kunder		30.370	23.690
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.840.609	3.825.331
Skyldig selskabsskat		162.481	138.534
Skyldig moms og afgifter		47.600	50.007
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.540.845	4.450.839
Deposita		386.710	357.914
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**9.095.614**	**8.931.032**
Gældsforpligtelser i alt		**12.801.953**	**12.723.478**
PASSIVER I ALT		**17.945.194**	**16.802.466**

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	1

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdi af boligejendomme (der alle er beliggende i Herning kommune) er beregnet ved anvendelse af en forrentningsfaktor på hhv. 5,75%, 6,00% og 7,50% (afhængig af beliggenhed). En stigning i forrentningsfaktoren med 0,5% vil medføre en reduktion i værdiansættelsen på ca. 580 tkr., mens et fald i forrentningsfaktoren på 0,5% vil medføre en stigning i værdiansættelsen på ca. 950 tkr.

Boligejendomme er udlejet på standard lejekontrakter med 3 måneders opsigelse. Husleje udgør i niveau 825-1.070 pr. m2 afhængig af beliggenhed.

Dagsværdien af boligejendomme er baseret på den aktuelle leje og udgør 30/9-2025 9.900 tkr. (2023/24: 9.800 tkr.) Årets tilgang af boligejendomme udgør 0 tkr. (2023/24: 5.056 tkr.)

Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 100 tkr.

Dagsværdien er erhvervsejendomme (der alle er beliggende i Herning kommune) er beregnet ved anvendelse af en forrentningsfaktor på gennemsnitligt 8,50%. En stigning i forrentningsfaktoren med 0,5% vil medføre en reduktion i værdiansættelsen på ca. 310 tkr., mens et fald i forrentningsfaktoren på 0,5% vil medføre en stigning i værdiansættelsen på ca. 530 tkr.

Erhvervsejendomme er udlejet på sædvanlige kontraktsvilkår, herunder 3-6 måneders opsigelse. Husleje udgør i niveau 375-425 kr. pr. m2 afhængig af lejevilkår

Dagsværdien af erhvervsejendomme er baseret på den aktuelle leje og udgør 30/9-2025 7.000 tkr. (2023/24: 6.800 tkr.)

Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 200 tkr.

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets eneste ansatte er direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag