

# KTH HANDEL OG INVEST ApS

Gl. Skivevej 76A, 8800 Viborg  
CVR-nr. 16 31 61 72

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 3. februar 2025

---

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	KTH HANDEL OG INVEST ApS Gl. Skivevej 76A 8800 Viborg
	CVR-nr.: 16 31 61 72 Stiftet: 1. august 1992 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Benny Tolstrup Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KTH HANDEL OG INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29. januar 2025

Direktion:

---

Benny Tolstrup

---

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i KTH HANDEL OG INVEST ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KTH HANDEL OG INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

## Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet købt af et andet selskab, hvorfor det i den forbindelse er blevet besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet, men der blev foretaget review af regnskabet sidste år.

## 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Viborg, den 29. januar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36182

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af udlejningsejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat betragtes af ledelsen for værende tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 Ikke-revideret kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>944.818</b>	<b>1.180.124</b>
Personaleomkostninger	1	-166.842	-330.396
<b>Driftsresultat</b>		<b>777.976</b>	<b>849.728</b>
Andre finansielle indtægter	2	3.497.449	2.027
Andre finansielle omkostninger	3	-749.155	-503.274
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.526.270</b>	<b>348.481</b>
Skat af ordinært resultat	4	-776.362	17.694
<b>Årets resultat</b>		<b>2.749.908</b>	<b>366.175</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.749.908	366.175
<b>I alt</b>		<b>2.749.908</b>	<b>366.175</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	Note	2024 kr.	2023 Ikke-revideret kr.
Investeringsejendomme		23.650.000	23.634.125
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>23.650.000</b>	<b>23.634.125</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.650.000</b>	<b>23.634.125</b>
<hr/>			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		0	18.750
Andre tilgodehavender		27	38
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		34.039	0
Periodeafgrænsningsposter		0	6.509
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.066</b>	<b>25.297</b>
<b>Likvider</b>		<b>583</b>	<b>901.160</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>34.649</b>	<b>926.457</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>23.684.649</b>	<b>24.560.582</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	Note	2024 kr.	2023 Ikke-revideret kr.
Anpartskapital		500.000	500.000
Overført overskud		6.089.938	3.340.030
<b>Egenkapital</b>		<b>6.589.938</b>	<b>3.840.030</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		880.000	820.549
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>880.000</b>	<b>820.549</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		15.481.522	16.522.554
Anden gæld		409.688	342.262
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>15.891.210</b>	<b>16.864.816</b>
Gæld til realkreditinstitutter		73.191	8.225
Gæld til tilknyttede virksomheder		211.000	2.862.612
Skyldig selskabsskat		0	18.802
Anden gæld		39.310	122.497
Periodeafgrænsningsposter		0	23.051
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>323.501</b>	<b>3.035.187</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.214.711</b>	<b>19.900.003</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>23.684.649</b>	<b>24.560.582</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2023	500.000	778.264	1.278.264
Praksisændring		2.561.766	2.561.766
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>3.340.030</b>	<b>3.840.030</b>
Forslag til resultatdisponering		2.749.908	2.749.908
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>6.089.938</b>	<b>6.589.938</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 Ikke-revideret kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	159.743	297.728
Andre omkostninger til social sikring	0	11.690
Andre personaleomkostninger	7.099	20.978
	<b>166.842</b>	<b>330.396</b>

## 2 | Særlige poster

Selskabet har i forbindelse med låneomlægninger realiseret en kursgevinst på ca. 3,5 MDKK. Kursgevinsten er indregnet under regnskabsposten "Andre finansielle indtægter".

## 3 | Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	56.972	117.682
Finansielle omkostninger i øvrigt	692.183	385.592
	<b>749.155</b>	<b>503.274</b>

## 4 | Skat af ordinært resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	716.911	18.802
Regulering af udskudt skat	59.451	-36.496
	<b>776.362</b>	<b>-17.694</b>

## 5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Praksisændring	20.349.810
Tilgang	15.875
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>20.365.685</b>
Praksisændring	3.284.315
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>3.284.315</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>23.650.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Blandede ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	23.650.000

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendommen består af en udlejningsejendom i Viborg bestående af både bolig- og erhvervslejemål.

Det samlede areal fordeler sig på både bolig- og erhvervslejemål, hvoraf erhvervslejemålene udgør ca. 27% af den samlede lejeindtægt.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommens driftsafkast som danner grundlag for dagsværdivurderingen udgør ca. 1.243 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,95% for bolig og 6,30%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. En stigning i dette på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommens værdi på 2.077 tkr.

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	15.554.713	73.191	15.049.586	16.530.779
Anden gæld	409.688	0	409.688	342.262
	<b>15.964.401</b>	<b>73.191</b>	<b>15.459.274</b>	<b>16.873.041</b>

Anden gæld består af indbetalt deposita fra lejere. Oplysninger om afviklingen heraf kan ikke gives, eftersom fraflytningstidspunkter ikke kan fastsættes.

### 7 | Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LISEBORG ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.521 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 23.650 tkr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KTH HANDEL OG INVEST ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.
- Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier vurderes bedre at opnå et retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2024 er forøget med 216 tkr. før skat og 168 tkr. efter skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. For 2023 er årets resultat før skat forøget med 216 tkr. før skat og 168 tkr. efter skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger.
- Aktivsummen ultimo 2024 er forøget med 3.516 tkr., som kan henføres til posten investeringsejendomme. Balancesummen ultimo 2024 er forøget med 3.516 tkr. Aktivsummen ultimo 2023 er forøget med 3.284 tkr., som kan henføres til posten investeringsejendomme. Balancesummen ultimo 2023 er forøget med 3.284 tkr.
- Udskudt skat ultimo 2024 er forøget med 774 tkr. og ultimo 2023 er udskudt skat forøget med 723 tkr.
- Egenkapitalen pr. 1. januar 2024 er forøget med 2.562 tkr.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

## Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.