

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024/25	6
Balance pr. 30.09.2025	7
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet K-P ApS  
Stenhøjsvej 11  
8260 Viby J

CVR-nr.: 37746614  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

## Direktion

Henrik Kjærgaard-Phillipsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for Ejendomsselskabet K-P ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27.10.2025

**Direktion**

**Henrik Kjærgaard-Phillipsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet K-P ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet K-P ApS for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt 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 den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 27.10.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Kristian Bredgaard Lassen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23430

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at købe og sælge fast ejendom til udlejning, samt udføre administrationen heraf.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke fundet begivenheder efter balancedage, som har effekt på den givne regnskabserklæring.

## Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>97.386</b>	<b>64.334</b>
Af- og nedskrivninger		(65.113)	(37.613)
<b>Driftsresultat</b>		<b>32.273</b>	<b>26.721</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		152.996	83.150
Andre finansielle indtægter		58	0
Andre finansielle omkostninger		(130.636)	(76.673)
<b>Resultat før skat</b>		<b>54.691</b>	<b>33.198</b>
Skat af årets resultat		0	(19.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>54.691</b>	<b>14.198</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	61.000
Overført resultat		54.691	(46.802)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>54.691</b>	<b>14.198</b>

## Balance pr. 30.09.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Grunde og bygninger		4.322.701	2.187.814
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>4.322.701</b>	<b>2.187.814</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.315	8.315
<b>Finansielle aktiver</b>	2	<b>8.315</b>	<b>8.315</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.331.016</b>	<b>2.196.129</b>
Tilgodehavende skat		16.786	9.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.786</b>	<b>9.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.638</b>	<b>90.099</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>26.424</b>	<b>99.099</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.357.440</b>	<b>2.295.228</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		270.639	215.948
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	61.000
<b>Egenkapital</b>		<b>320.639</b>	<b>326.948</b>
Gæld til realkreditinstitutter		880.809	903.302
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>880.809</b>	<b>903.302</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	22.359	19.592
Bankgæld		1.144.678	68
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.455	42.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.250	16.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.910.250	976.162
Anden gæld		0	10.406
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.155.992</b>	<b>1.064.978</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.036.801</b>	<b>1.968.280</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.357.440</b>	<b>2.295.228</b>
Personaleforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	215.948	61.000	326.948
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(61.000)	(61.000)
Årets resultat	0	54.691	0	54.691
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>270.639</b>	<b>0</b>	<b>320.639</b>

## Noter

### 1 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.256.771
Tilgange	2.200.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.456.771</b>
Af- og nedskrivninger primo	(68.957)
Årets afskrivninger	(65.113)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(134.070)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.322.701</b>

### 2 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	8.315
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.315</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.315</b>

### 3 Langfristede forpligtelser

Forfald inden for 12 måneder 2024/25	Forfald inden for 12 måneder 2023/24	Forfald efter 12 måneder 2024/25	Restgæld efter 5 år 2024/25
---	---	---	-----------------------------------

	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	22.359	19.592	880.809	805.447
	<b>22.359</b>	<b>19.592</b>	<b>880.809</b>	<b>805.447</b>

#### 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret pantebreve nom. 2.359 t.kr med sikkerhed i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.323 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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved udleje af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger 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.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver**

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindeståender

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	30 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

#### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### **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.

#### **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.

#### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

