

KRT ejendomsinvest ApS

Livøvej 18

8800 Viborg

CVR-nr.: 41953454

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2026

Rasmus Jønsson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025 | 6 |
| Balance pr. 31. december 2025 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Virksomhedsoplysninger

| | |
|--------------------------|---|
| Virksomheden | KRT ejendomsinvest ApS Livøvej 18 8800 Viborg CVR-nr.: 41953454 Hjemsted: Viborg Stiftelsesdato: 16. december 2020 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025 |
| Direktion | Kristian Valdemar Jønsson , Direktør Rasmus Jønsson, Direktør Thomas Bøgh Andersen, Direktør |
| Revisor | DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB Agerlandsvej 16 8800 Viborg |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 16. april 2026 på selskabets adresse. |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for KRT ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg , den 16. april 2026

Direktion

Kristian Valdemar Jønsson
Direktør

Rasmus Jønsson
Direktør

Thomas Bøgh Andersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i KRT ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KRT ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 Dem 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 revisoreres 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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Viborg, den 16. april 2026

DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 20336390

Jens Ole Klemmensen
Registreret revisor
mne11469

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af en ejendom.



Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

| | Note | 2025 kr | 2024 kr |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste | | 481.546 | 461.512 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 481.546 | 461.512 |
| Af- og nedskrivninger | | -104.870 | -104.070 |
| Resultat før finansielle poster | | 376.676 | 357.442 |
| Andre finansielle indtægter | | 75 | 81 |
| Finansielle omkostninger | | -96.426 | -102.764 |
| Resultat før skat | | 280.325 | 254.759 |
| Skat af årets resultat | 2 | -61.987 | -55.903 |
| Årets resultat | | 218.338 | 198.856 |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | 2025 kr | 2024 kr |
| Overført resultat | | 218.338 | 198.856 |
| Resultatdisponering i alt | | 218.338 | 198.856 |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr | 2024 kr |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 4.582.479 | 4.687.345 |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>4.582.479</u> | <u>4.687.345</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Andre tilgodehavender | | 25.719 | 18.343 |
| Likvide beholdninger | | 306.396 | 114.151 |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>332.115</u> | <u>132.494</u> |
| Aktiver i alt | | <u>4.914.594</u> | <u>4.819.839</u> |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr | 2024 kr |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | | 45.000 | 45.000 |
| Overført resultat | | 725.520 | 507.180 |
| Egenkapital i alt | | <u>770.520</u> | <u>552.180</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 118.304 | 103.793 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.545.059 | 1.650.278 |
| Anden gæld | | 1.156.554 | 1.122.868 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3 | <u>2.701.613</u> | <u>2.773.146</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til kreditinstitutter | | 105.219 | 104.633 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 35.072 | 42.353 |
| Selskabsskat | | 23.476 | 11.782 |
| Anden gæld | | 1.160.390 | 1.231.952 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>1.324.157</u> | <u>1.390.720</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>4.025.770</u> | <u>4.163.866</u> |
| Passiver i alt | | <u>4.914.594</u> | <u>4.819.839</u> |
| | | | |
| Personaleomkostninger | 1 | | |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- | | |
|----------------------------|---------------|-------------------|----------------|
| | kapital | Overført resultat | Ultimo |
| | kr | kr | kr |
| Egenkapital, primo | 45.000 | 507.182 | 552.182 |
| Årets resultat | 0 | 218.338 | 218.338 |
| Egenkapital, ultimo | 45.000 | 725.520 | 770.520 |

Noter

1. Personalemkostninger

| | 2025 | 2024 |
|---|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere | <u>3</u> | <u>3</u> |

2. Skat af årets resultat

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| | kr | kr |
| Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 47.476 | 23.782 |
| Årets udskudte skat | <u>14.511</u> | <u>32.121</u> |
| I alt | <u>61.987</u> | <u>55.903</u> |

3. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 2.274.810 kr

4. Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for bankgæld i Meny Kaffe, Viborg ApS.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.650 t.kr, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.582 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 900 t.kr, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.582 t.kr.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KRT ejendomsinvest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, samt eventuelle nedskrivninger af lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|------------|
| Bygninger | 15-50 år | 2.400 t.kr |

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi. 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.