

# **KHA EJENDOMME & KONSULENTVIRKSOMHED ApS**

Marie Bregendahls Vej 6

4700Næstved

CVR-nr. 35819754

## **Årsrapport for 2025**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 05-03-2026

---

Kurt Holmstrøm Alexandersen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

**Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for KHA EJENDOMME & KONSULENTVIRKSOMHED 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. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 05-03-2026

**Direktion**

Kurt Holmstrøm Alexandersen  
Direktør

## KHA EJENDOMME & KONSULENTVIRKSOMHED ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KHA EJENDOMME & KONSULENTVIRKSOMHED ApS Marie Bregendahls Vej 6 4700Næstved
CVR-nr.	35819754
Stiftelsesdato	02-04-2021
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
<b>Direktion</b>	Kurt Holmstrøm Alexandersen
<b>Revisor</b>	Juul-Jensen Consult ApS Økonomisk rådgiver & revisor FDR Figenvej 70 4700Næstved
Telefon	
CVR-nr.	41056894

**Ledelsesberetning**

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og foretage investeringer i ejendomme og at drive konsulentvirksomhed samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. -86.050, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 8.485.624, og en egenkapital på kr. 4.448.546.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for KHA EJENDOMME & KONSULENTVIRKSOMHED ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatte direkte omkostninger til ejendommene samt omkostninger til salg og administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Bygninger	50 år	1.378.333
-----------	-------	-----------

Der afskrives ikke på grunde.

### **Tilgodehavender**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Andre tilgodehavender**

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

#### **Likvider**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 acontoskatte ordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>467.538</b>	<b>432.468</b>
Personaleomkostninger	1	-184.616	-205.290
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-136.934	-120.396
<b>Driftsresultat</b>		<b>145.988</b>	<b>106.782</b>
Andre finansielle indtægter		12.500	18.750
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-61.870	-35.007
Andre finansielle omkostninger		-168.588	-164.380
<b>Resultat før skat</b>		<b>-71.970</b>	<b>-73.855</b>
Skat af årets resultat	2	-14.080	-9.988
<b>Årets resultat</b>		<b>-86.050</b>	<b>-83.843</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-86.050	-83.843
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-86.050</b>	<b>-83.843</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	7.846.223	7.904.485
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.846.223</b>	<b>7.904.485</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.846.223</b>	<b>7.904.485</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.147	37.017
Andre tilgodehavender		250.000	350.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>299.147</b>	<b>387.017</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>340.254</b>	<b>350.410</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>639.401</b>	<b>737.427</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.485.624</b>	<b>8.641.912</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.398.546	4.484.596
<b>Egenkapital</b>		<b>4.448.546</b>	<b>4.534.596</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.650.265	2.727.857
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.650.265</b>	<b>2.727.857</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		80.791	79.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	34.060
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.046.568	974.710
Skyldige sambeskatningsbidrag		14.080	9.988
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		48.719	115.094
Deposita		196.655	166.416
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.386.813</b>	<b>1.379.459</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.037.078</b>	<b>4.107.316</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.485.624</b>	<b>8.641.912</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2025	50.000	4.484.596	4.534.596
Årets resultat	0	-86.050	-86.050
<b>Egenkapital 31-12-2025</b>	<b>50.000</b>	<b>4.398.546</b>	<b>4.448.546</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	180.000	201.540	
Andre omkostninger til social sikring	4.616	3.750	
	<u>184.616</u>	<u>205.290</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	14.080	9.988	
	<u>14.080</u>	<u>9.988</u>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	8.193.375	6.738.830	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	78.672	1.454.545	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>8.272.047</u>	<u>8.193.375</u>	
Af- og nedskrivninger primo	-288.890	-168.494	
Årets afskrivninger	-136.934	-120.396	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-425.824</u>	<u>-288.890</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>7.846.223</u>	<u>7.904.485</u>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.650.265	80.791	2.226.497
	<u>2.650.265</u>	<u>80.791</u>	<u>2.226.497</u>

**Noter**

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har stillet sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 2.731, med pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 7.846.