

KHK Ejendomme A/S

Baltzers Allé 1, Gassum, 8981 Spentrup

CVR-nr.: 26429854

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 24/4 2026.

Kjeld Halkjær Kjeldsen, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: es325ds686714224997120

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar 2025 - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for KHK Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og af 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gassum den 24. april 2026

Direktion:

Kjeld Halkjær Kjeldsen

Bestyrelse:

Bente Køpke Kjeldsen

Lars Køpke Kjeldsen

Mette Vestenbæk Kjeldsen

Jann Vestenbæk Kjeldsen

Kjeld Halkjær Kjeldsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i KHK Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KHK Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer 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 revisoreres 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang - fortsat

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.

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 væsentlig 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.

Fårup den 24. april 2026

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 31 50 17 41

Ole Vestergaard
Statsautoriseret revisor

mne11740

Selskabsoplysninger

Selskabet

KHK Ejendomme A/S
Baltzers Allé 1, Gassum
8981 Spentrup
Telefon: 86 47 83 11
CVR-nr.: 26429854
Stiftelsesdato: 16. januar 2002
Hjemsted: Randers

Ejere med ejerandel over 5%

LKK Holding Christiansfeld ApS
JVK Holding Randers ApS

Bestyrelse

Bente Køpke Kjeldsen
Mette Vestenbæk Kjeldsen
Lars Køpke Kjeldsen
Jann Vestenbæk Kjeldsen
Kjeld Halkjær Kjeldsen

Direktion

Kjeld Halkjær Kjeldsen

Pengeinstitut

Jyske Bank, Randers

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

Noter	2025	2024
Bruttofortjeneste	2.752.310	2.736.096
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-507.124	-528.045
Driftsresultat før finansielle poster	2.245.186	2.208.051
Andre finansielle indtægter	0	67
Andre finansielle omkostninger	-436.528	-433.344
Årets resultat før skat	1.808.658	1.774.775
Skat af årets resultat	-403.218	-406.834
Årets resultat	1.405.440	1.367.941
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.405.440	1.367.941
Disponeret i alt	1.405.440	1.367.941

	Balance	
Noter	31/12 2025	31/12 2024
Investeringsejendomme	34.384.350	34.873.394
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.965	21.045
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.387.315</u>	<u>34.894.439</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>34.387.315</u>	<u>34.894.439</u>
Råvarer og hjælpematerialer	9.461	9.461
Varebeholdninger i alt	<u>9.461</u>	<u>9.461</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	155.678	248.616
Andre tilgodehavender	558.617	505.590
Tilgodehavender i alt	<u>714.295</u>	<u>754.206</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>723.756</u>	<u>763.667</u>
Aktiver i alt	<u>35.111.071</u>	<u>35.658.106</u>

Balance		31/12 2025	31/12 2024
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud		7.908.725	6.503.285
Egenkapital i alt		8.408.725	7.003.285
Gæld til kreditinstitutter		4.224.629	5.496.441
Anden gæld		17.986.449	17.967.066
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt		22.211.078	23.463.507
Gæld til kreditinstitutter		3.325.909	4.171.329
Leverandører af varer og tjenesteydelser		591.832	673.129
Anden gæld		573.527	346.856
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.491.268	5.191.314
Gældsforpligtelser i alt		26.702.346	28.654.821
Passiver i alt		35.111.071	35.658.106
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Egenkapitalopgørelse

	Registeret kapital	Overført resultat
Egenkapital primo	500.000	6.503.285
Forslag til resultatdisponering	0	1.405.440
Egenkapital ultimo	<u>500.000</u>	<u>7.908.725</u>

Noter

	2025	2024
1. Personalemkostninger		
Antal heltids beskæftigede i gennemsnit	0	0

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2024	Gæld 31/12 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Jyske Realkredit, DKK	2.062.821	1.626.678	437.000	0
Jyske Realkredit, DKK	2.340.365	1.933.848	409.000	0
Jyske Realkredit, DKK	2.374.256	1.946.103	436.000	0
Anden langfristet gæld	17.967.066	17.986.449	0	17.986.449
	<u>24.744.507</u>	<u>23.493.078</u>	<u>1.282.000</u>	<u>17.986.449</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitut/realkreditinstitut:

Realkreditpantebreve, 16,5 mio. kr., i grunde og bygninger samt

Ejerpantebrev, 1,1 mio. kr., i grunde og bygninger

Skadesløsbreve, 14 mio. kr., i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på

34.384.350

Noter

4. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for KHK Ejendomme A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Resultatopgørelsen

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

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af kontorlejemål. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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.

Noter

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 klar til brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Investeringsejendomme	50 - 100 år	0
Driftsmateriel og inventar	5 år	0%
Kunst	5 år	0%

Fortjeneste og/eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Noter

Tilgodehavender

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

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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, 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Kjeld H. Kjeldsen

Navn returneret af MitID: Kjeld Halkjær Kjeldsen
Dirigent, Direktør og Bestyrelsesmedlem
ID: c2ac082e-88f7-48d0-ab8e-1e1d0256122d
IP-adresse: 188.181.223.72:54275:54275
Dato for underskrift: 25-04-2026 13:20:16 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Bente Køpke Kjeldsen

Navn returneret af MitID: Bente Køpke Kjeldsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 071b1abe-01ff-4b2a-8fb5-9a745155e218
IP-adresse: 128.76.178.118:57224:57224
Dato for underskrift: 27-04-2026 11:07:29 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Lars Køpke Kjeldsen

Navn returneret af MitID: Lars Køpke Kjeldsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 48ab5912-f972-475e-893e-f45faa2b8ee5
IP-adresse: 128.76.178.118:64158:64158
Dato for underskrift: 27-04-2026 15:32:23 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Mette Vestenbæk Kjeldsen

Navn returneret af MitID: Mette Vestenbæk Kjeldsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 1387dd80-ce44-43c1-aa58-c95d9561faad
IP-adresse: 194.219.124.198:43712:43712
Dato for underskrift: 27-04-2026 07:00:11 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Jann Vestenbæk Kjeldsen

Navn returneret af MitID: Jann Vestenbæk Kjeldsen
Bestyrelsesmedlem
ID: b3bf08ee-49e0-4c9a-94cb-a0a90f29c195
IP-adresse: 194.219.124.198:59932:59932
Dato for underskrift: 27-04-2026 17:17:04 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Ole Vestergaard

Navn returneret af MitID: Ole Laurits Vestergaard
Revisor
ID: eb7e1f67-9723-4910-804f-b36ff8d739fe
IP-adresse: 86.52.118.166:64654:64654
Dato for underskrift: 28-04-2026 06:58:43 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: ee325d5686714224997120