



K.H. Ejendomme ApS

Rørkærvej 32
4760 Vordingborg

CVR.nr. 35 20 97 94

Årsrapport for året 2025

13. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26/4 2026.

Dirigent
Kim Hansen

15684 / co

medlem af FSR - danske revisorer

cvr-nr. 37 12 19 24

øernes revision
næstvedvej 2
4760 vordingborg
tlf. 5538 1234
fax 5534 0096
vor@oernes.dk
www.oernes.dk

This document has esignatur Agreement-ID: 916720683594518927488

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11-12
Noter	13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet

K.H. Ejendomme ApS
Rørkærvej 32
4760 Vordingborg

Telefon: 4299 6652

CVR-nr.: 35 20 97 94

Stiftet: 4. april 2013

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2025

Direktion

Kim Hansen

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg

CVR nr 37 12 19 24

P-nr 10 20 78 52 72

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2025 for K.H. Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 15. april 2026

I direktionen

Kim Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i K.H. Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for K.H. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 15. april 2026

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Peter Hansen
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer
mne16875

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K.H. Ejendomme ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, drift af ejendomme, værdiregulering af ejendomme samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Lejeindtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet for ydelsen. Anden omsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bildrift, administration mv.

Personaleomkostninger:

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

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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:

Investerings ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom. Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 4 år, scrapværdi 10%

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

Småanskaffelser, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, fradrages straks i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver:

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele:

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på statusdagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

Udskudt skat:

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 de 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 statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser:

Finansielle gældsforpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kursabet) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat:

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 omfattet af a/contoskatteordningen og finansieringstillæg/godtgørelse indregnes som en finansiel post i resultatopgørelsen i året, hvor slutopgørelsen dannes.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.030.874	1.286.451
2 Personaleomkostninger	-628.616	-683.557
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-11.194
Dagsværdiregulering af ejendomme	148.000	-1.110.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	550.258	-518.300
Andre finansielle indtægter	688.144	466.886
Andre finansielle omkostninger	-1.120.528	-2.030.545
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	117.874	-2.081.959
Skat af årets resultat	220.204	458.927
ÅRETS RESULTAT	338.078	-1.623.032
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	79.400	67.500
Overført til næste år	258.678	-1.690.532
	338.078	-1.623.032

This document has esignatur Agreement-ID: 916720683594518927488

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
3	7.851.000	9.803.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.950
	7.860.950	9.812.950
Finansielle anlægsaktiver:		
	Andre tilgodehavender	266.173
	266.173	622.470
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.435.420
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	70.082
	Andre tilgodehavender	90.072
	Tilgodehavende selskabsskat	8.253
	Periodeafgrænsningsposter	0
	168.407	345.362
Værdipapirer og kapitalandele:		
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.830.003
	4.830.003	2.556.108
	Likvide beholdninger	943.755
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.845.225
	AKTIVER I ALT	14.280.645

This document has esignatur Agreement-ID: 916720683594518927488

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud	8.444.016	8.185.338
Forslag til udbytte for regnskabsåret	79.400	67.500
EGENKAPITAL I ALT	<u>8.603.416</u>	<u>8.332.838</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	230.807	451.011
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>230.807</u>	<u>451.011</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	1.979.321	2.067.382
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	197.863	328.128
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.177.184</u>	<u>2.395.510</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	87.700	592.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	64.664
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.700	30.600
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	2.373.388	2.414.022
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.492.788</u>	<u>3.101.286</u>
5 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>4.669.972</u>	<u>5.496.796</u>
PASSIVER I ALT	<u>13.504.195</u>	<u>14.280.645</u>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
7 Eventualposter mv.		

This document has esignatur Agreement-ID: 916720683594518927488

Noter

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1 Væsentligste aktiviteter		
Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom og beslægtet virksomhed, samt at drive virksomhed indenfor anlægs- og entreprenørbranchen.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	562.812	617.812
Pensioner	60.000	60.000
Andre omkostninger til social sikring	5.804	5.745
	628.616	683.557
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1,0	1,0
3 Investeringsejendomme		
Ved vurderingen af dagsværdien for beboelsesejendomme indgår følgende faktorer: Beboelsesejendommene består af 4 ejendomme, som er beliggende i Præstø, Ørslev og Vordingborg by. Afkastkrav er fastsat til 8-9,5%. Investeringsejendomme er værdiansat ud fra den såkaldte "afkastbaserede" metode, hvorefter et normaliseret niveau for indtjening før renter kapitaliseres med ovennævnte afkastkrav. Der er ikke indarbejdet inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommene er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.		
Følsomheds analyse, dagsværdi ved ændrede forudsætninger til afkastkrav:		
Afkastkrav + 0,5% point	7.445.000	
Afkastkrav - 0,5% point	8.304.000	
Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 7.851.000. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 148.000.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele (oms) Dagsværdien ultimo regnskabsåret for børsnoterede aktier udgør kr. 4.830.003. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 43.811.		
5 Gældsforpligtelser Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>1.609.103</u>	<u>1.704.618</u>
6 Sikkerheder og pantsætninger Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	<u>2.067.021</u>	<u>2.659.382</u>
	<u>6.977.000</u>	<u>8.955.000</u>
7 Eventualposter mv. Der foreligger ingen eventualposter mv.		

This document has esignatur Agreement-ID: 916720683594518927488

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

Kim Hansen

Navn returneret af MitId: Kim Hansen
Direktør og Dirigent
ID: 0f8b1f3b-8931-4550-b1cf-2487c2d58c58
IP-adresse: 86.58.216.207:1449:1449
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 26-04-2026 14:21:15 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Peter Hansen

Navn returneret af MitId: Peter Hansen
Revisor
ID: 64bfc49-1e19-409e-88f5-a042d424c4db
IP-adresse: 2.106.120.94:64382:64382
Dato for underskrift: 27-04-2026 08:49:48 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9167f20683594518927488

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.