

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## **KV Bolig ApS**

Rørbækvej 25  
7361 Ejstrupholm

CVR-nr. 32 46 60 95

## **Årsrapport for 2025**

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 22/01 2026

---

Kim Vinther  
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance pr. 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KV Bolig ApS  
Rørbækvej 25  
7361 Ejstrupholm

CVR-nr.: 32 46 60 95  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Hjemsted: Ikast-Brande

### Direktion

Kim Vinther, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for KV Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Ø, den 22. januar 2026

## Direktion

Kim Vinther  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i KV Bolig ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KV Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 22. januar 2026

### Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
Statsautoriseret revisor  
mne28681

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KV Bolig ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter fra udlejning af ejendomme. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi påsalgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

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 acontoskatteordningen.

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.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.682.581</b>	<b>1.660.782</b>
Finansielle indtægter		5.268	5.151
Finansielle omkostninger	4	<u>(529.318)</u>	<u>(511.119)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.158.531</b>	<b>1.154.814</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(254.860)</u>	<u>(254.158)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>903.671</u></b>	<b><u>900.656</u></b>
Overført resultat		<u>903.671</u>	<u>900.656</u>
		<b><u>903.671</u></b>	<b><u>900.656</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3,6	<u>33.513.850</u>	<u>31.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>33.513.850</b></u>	<u><b>31.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>33.513.850</b></u>	<u><b>31.500.000</b></u>
Andre tilgodehavender		8.350	8.388
Periodeafgrænsningsposter		<u>26.149</u>	<u>16.698</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>34.499</b></u>	<u><b>25.086</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>541.359</b></u>	<u><b>395.973</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>575.858</b></u>	<u><b>421.059</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>34.089.708</b></u>	<u><b>31.921.059</b></u>

## Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>13.055.018</u>	<u>12.151.347</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>13.180.018</u></b>	<b><u>12.276.347</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.017.163</u>	994.447
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.017.163</u></b>	<b><u>994.447</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.908.133	10.555.346
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>8.470.358</u>	<u>6.589.116</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>18.378.491</u></b>	<b><u>17.144.462</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	648.532	640.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		232.144	231.443
Anden gæld		598.026	599.025
Periodeafgrænsningsposter		<u>35.334</u>	<u>35.335</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.514.036</u></b>	<b><u>1.505.803</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>19.892.527</u></b>	<b><u>18.650.265</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>34.089.708</u></b>	<b><u>31.921.059</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	12.151.347	12.276.347
Årets resultat	<u>0</u>	<u>903.671</u>	<u>903.671</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>13.055.018</u></b>	<b><u>13.180.018</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investeringsvirksomhed samt køb, salg og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### 2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
---	----------	----------

**2025**

kr.

**2024**

kr.

### 3 Oplysning om dagsværdi

#### Investeringsejendomme

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>31.500.000</u>	<u>31.500.000</u>
---	-------------------	-------------------

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>31.500.000</u>	<u>31.500.000</u>
--	-------------------	-------------------

### 4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	274.800	278.373
---	---------	---------

Andre finansielle omkostninger	<u>254.518</u>	<u>232.746</u>
--------------------------------	----------------	----------------

**529.318**

**511.119**

### 5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	232.144	231.443
---------------------	---------	---------

Årets udskudte skat	<u>22.716</u>	<u>22.715</u>
---------------------	---------------	---------------

**254.860**

**254.158**

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringssejer</u>
Kostpris 1. januar 2025	28.217.060
Tilgang i årets løb	<u>2.013.850</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>30.230.910</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	<u>3.282.940</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>3.282.940</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>33.513.850</u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.195.346	10.556.665	648.532	7.384.963
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>6.589.116</u>	<u>8.470.358</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>17.784.462</u></b>	<b><u>19.027.023</u></b>	<b><u>648.532</u></b>	<b><u>7.384.963</u></b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kim Vinther Holding, Vejle ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.557, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 33.514.

## Noter til årsrapporten