

KHI af 12/3 1973 ApS

Saralystvej 5

8270 Højbjerg

CVR-nummer 49844417

Årsrapport

1. september 2023 - 31. august 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. januar 2025

Peter Ibsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

KHI af 12/3 1973 ApS
Saralystvej 5
8270 Højbjerg

Hjemstedskommune: Århus
CVR-nummer: 49844417
Regnskabsperiode: 1. september 2023 - 31. august 2024

Direktion

Peter Ibsen
Anne Mette Lerche Daa Natorp

Pengeinstitut

Danske Bank

Revisor

Dansk Revision Århus
Godkendt revisionspartnerselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

Kontaktperson:
Per Laursen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. september 2023 - 31. august 2024 for KHI af 12/3 1973 ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, 13. januar 2025

Direktionen:

Peter Ibsen

Anne Mette Lerche Daa Natorp

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i KHI af 12/3 1973 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KHI af 12/3 1973 ApS for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 revisorers 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Åbyhøj, 13. januar 2025

Dansk Revision Århus

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 26717671

Per Laursen
Registreret revisor
mne4109

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering og ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet og anses for tilfredsstillende.

Selskabet ejer 100 stk. á DKK 1.000 af egne anparter svarende til 50% af anpartskapitalen. Hele beholdningen er erhvervet i 2019 i forbindelse med, at en tidligere anpartshaver er udtrådt.

Note	Resultatopgørelse	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
	Perioden 1. september - 31. august		
	Bruttofortjeneste	-797.052	626
	Resultat før finansielle poster	-797.052	626
	Finansielle indtægter	31.616	13
	Finansielle omkostninger	-290.623	-181
	Resultat før skat	-1.056.058	459
1	Skat af årets resultat	224.934	-113
	Årets resultat	-831.124	346
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	130.000	122
	Overført resultat	-961.124	224
	Resultatdisponering i alt	-831.124	346
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. august			
3	Investeringsejendomme	23.000.000	23.000
	Materielle anlægsaktiver	23.000.000	23.000
	Grundejernes Investeringsfond	745.642	715
	Finansielle anlægsaktiver	745.642	715
	Anlægsaktiver i alt	23.745.642	23.715
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.944	0
	Tilgodehavende skat	49.639	0
4	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	18.682	0
	Tilgodehavender	77.265	0
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	27.930	92
	Værdipapirer og kapitalandele	27.930	92
	Likvide beholdninger	828.513	479
	Omsætningsaktiver i alt	933.709	571
	Aktiver i alt	24.679.351	24.285

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Passiver pr. 31. august			
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	11.130.083	12.030
	Foreslået udbytte	130.000	122
	Egenkapital i alt	11.460.083	12.352
	Hensættelser til udskudt skat	3.723.548	3.948
	Hensatte forpligtelser	3.723.548	3.948
	Gæld til realkreditinstitutter	8.943.151	7.325
	Selskabsskat	0	71
6	Langfristede gældsforpligtelser	8.943.151	7.396
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	492.100	481
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.469	107
	Kortfristede gældsforpligtelser	552.569	589
	Gældsforpligtelser i alt	9.495.720	7.985
	Passiver i alt	24.679.351	24.285
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. september - 31. august				
Saldo primo	200	12.030	122	12.352
Udbetalt udbytte	0	0	-122	-122
Modtaget udbytte fra kapitalandele	0	61	0	61
Årets resultat	0	-961	130	-831
Egenkapital ultimo	200	11.130	130	11.460

Noter	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	94
Regulering af udskudt skat	-224.934	19
Skat af årets resultat i alt	-224.934	113
2 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 0).		
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. september	3.490.271	3.490
Kostpris 31. august	3.490.271	3.490
Dagsværdiregulering 1. september	19.509.729	19.510
Dagsværdireguleringer 31. august	19.509.729	19.510
Investeringsejendomme i alt	23.000.000	23.000

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom med boligudlejning beliggende i centralt i Aarhus C, som blev anskaffet i 1973. Ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2021/22	2020/21
Årlig leje pr. kvadratmeter	1.146	1.060
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	3,0-3,5	3,0-3,5

Noter	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	18.682	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	18.682	0
<p>Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10,00% hvilket ultimo året svarer til 13 - 13,75%.</p> <p>Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.</p>		
5 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapital.	91.915	205
Børsnoterede aktier i alt	91.915	205
Årets realiserede handler	-52.746	-100
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-11.238	-13
Børsnoterede obligationer i alt	-63.984	-113
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	27.930	92
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	8.943.151	7.325
7 Eventualforpligtelser		
<p>Hensættelsesbeløb, jf leje- og boligreguleringsloven til udvendig vedligeholdelseskonto og hensættelse ifølge boligreguleringslovens §120 er DKK 745.642.</p> <p>Heraf er DKK 745.642 opført under finansielle anlægsaktiver bundet i Grundejernes Investeringsfond.</p> <p>Kautionsforpligtelser Selskabet har ikke påtaget sig kautionsforpligtelser.</p>		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 8.943.151, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2024 udgør DKK 23.000.000.</p>		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, omfattende lejeindtægt fra selskabets ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen forfalder.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægt fratrukket ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter indestående ved Grundejernes Investeringsfond og måles i balancen til pålydende værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skat-

Anvendt regnskabspraksis

tesatser, 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.