

KHI af 12/3 1973 ApS

Saralystvej 5

8270 Højbjerg

CVR-nr.: 49844417

Årsrapport for

1. september 2024 - 31. august 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. januar 2026

Peter Ibsen
Dirigent


INDEPENDENT MEMBER



Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse 1. september 2024 - 31. august 2025	6
Balance pr. 31. august 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KHI af 12/3 1973 ApS Saralystvej 5 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 49844417 Hjemsted: Århus Stiftelsesdato: 29. november 1975 Regnskabsperiode: 1. september 2024 - 31. august 2025
Direktion	Peter Ibsen Anne Mette Lerche Daa Norup
Revisor	Dansk Revision Tomsagervej 2 8230 Åbyhøj
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 19. januar 2026 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 for KHI af 12/3 1973 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. september 2024 - 31. august 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 7. januar 2026

Direktion

Peter Ibsen

Anne Mette Lerche Daa Norup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i KHI af 12/3 1973 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KHI af 12/3 1973 ApS for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 revisoreres 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbyhøj, den 7. januar 2026

Dansk Revision
CVR-nr. 26717671

Per Laursen
Registreret revisor
mne4109

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er i lighed med tidligere år 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.

Resultatopgørelse 1. september 2024 - 31. august 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Bruttofortjeneste		648.004	-797.053
Resultat før af- og nedskrivninger		648.004	-797.053
Andre finansielle indtægter		122.860	31.617
Finansielle omkostninger		-494.162	-290.623
Resultat før skat		276.702	-1.056.059
Skat af årets resultat	2	-44.809	224.934
Årets resultat		231.893	-831.125

	2024/25 kr	2023/24 kr
Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte	158.800	130.000
Overført resultat	73.093	-961.125
Resultatdisponering i alt	231.893	-831.125

Balance 31. august 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		23.000.000	23.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	23.000.000	23.000.000
Finansielle anlægsaktiver			
Andre tilgodehavender		0	745.642
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	745.642
Anlægsaktiver i alt		23.000.000	23.745.642
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.944
Andre tilgodehavender		157.821	49.639
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	18.682
Tilgodehavender i alt		157.821	77.265
Andre værdipapirer og kapitalandele		872.444	27.931
Likvide beholdninger		902.145	828.513
Omsætningsaktiver i alt		1.932.410	933.709
Aktiver i alt		24.932.410	24.679.351

Balance 31. august 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		11.268.176	11.130.082
Foreslået udbytte for regnskabsåret		158.800	130.000
Egenkapital i alt	5	11.626.976	11.460.082
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		3.768.357	3.723.548
Hensatte forpligtelser i alt		3.768.357	3.723.548
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		8.943.150	8.943.150
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	8.943.150	8.943.150
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		501.400	492.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.745	60.471
Anden gæld		33.782	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		593.927	552.571
Gældsforpligtelser i alt		9.537.077	9.495.721
Passiver i alt		24.932.410	24.679.351
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Ultimo
	kr	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	200.000	11.130.083	130.000	11.460.083
Betalt udbytte	0	0	-130.000	-130.000
Årets resultat	0	73.093	158.800	231.893
Udbytte af egne aktier	0	65.000	0	65.000
Egenkapital, ultimo	200.000	11.268.176	158.800	11.626.976

Noter

1. Personalemkostninger

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	44.809	-224.934
I alt	<u>44.809</u>	<u>-224.934</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr
Kostpris	
Kostpris 1. september 2024	3.490.271
Kostpris 31. august 2025	<u>3.490.271</u>
Regulering til dagsværdi	
Regulering til dagsværdi 1. september 2024	19.509.729
Regulering til dagsværdi 31. august 2025	<u>19.509.729</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2025	<u>23.000.000</u>

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:

Noter

3. Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Observerbare input	2024/25	2023/24
Årlig leje pr. kvadratmeter	1.163	1.146
Udlejningsprocent	100	100

Afkastkrav i % for 2024/25 er på 3,5-4,0 og for 2023/24 er den på 3,0-3,5.

4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2023/24 kr
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	18.682

Tilgodehavender er forrentet med Nationalbankens udlånsrent med tillæg af 10,00 %, hvilket ultimo året svarer til 13-13,75 %.

Der er ikke stillet sikkerhed for lånet.

5. Egne kapitalandele

Selskabet besidder en beholdning af egne aktier svarende til 100 aktier med en samlet nominel værdi på 100.000, svarende til 50 pct. af den samlede aktiekapital. Der er ikke sket køb eller salg af egne kapitalandele i regnskabsåret.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 8.943.151 kr

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 8.943.151, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2025 udgør DKK 23.000.000.

Noter

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KHI af 12/3 1973 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme til dagsværdi

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 reoveringsarbejder, 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, ejendommens 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 ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Noter

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. 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.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Noter

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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