

Ejendomsselskabet Kærholt 1 K/S

Lavendelparken 50, 9310 Vodskov

CVR-nr. 29 63 63 38

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. februar 2026.

Finn Sørensen
Dirigent

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Hovedtal og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet Kærholt 1 K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 2. februar 2026

Direktion

Finn Sørensen

Bestyrelse

Preben Bang Henriksen
formand

Anna Marie Balling Høstgaard

Keld Mørkholt Pedersen

Finn Sørensen

Klavs Torp

Til kommanditisterne i Ejendomsselskabet Kærholt 1 K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kærholt 1 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 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.

Aalborg, den 2. februar 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Søren Korgaard-Møllerup

statsautoriseret revisor
mne31477

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kærholt 1 K/S Lavendelparken 50 9310 Vodskov CVR-nr.: 29 63 63 38 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Preben Bang Henriksen, formand Anna Marie Balling Høstgaard Keld Mørkholt Pedersen Finn Sørensen Klavs Torp
Direktion	Finn Sørensen
Komplementar	KOMPLEMENTARANPARTSSELSKABET AF 30.06.2006
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Nordjyske Bank, Torvet 4, 9400 Nørresundby
Advokatforbindelse	Advokatfirmaet Børge Nielsen

Hovedtal og nøgletal

	2025	2024	2023	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Lejeindtægter	315	625	606	568	552
Bruttoresultat	165	514	536	503	490
Resultat af primær drift	55	404	426	393	380
Finansielle poster, netto	-51	-33	-36	-37	-36
Årets resultat	4	371	390	356	344
Balance:					
Balancesum	4.257	4.826	4.326	4.016	4.111
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Egenkapital	3.431	3.427	3.056	2.666	2.660
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	0	0	0	0	0
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	52,4	82,2	88,4	88,6	88,8
Overskudsgrad (EBIT-margin)	17,5	64,6	70,3	69,2	68,8
Soliditetsgrad	80,6	71,0	70,6	66,4	64,7

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af bestået af udlejning af egen ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens mangeårige lejer er medio året fraflyttet ejendommen. Ledelsen arbejder på at få en ny lejer og alternativt sælge ejendommen.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Lejeindtægter	314.994	625
Andre eksterne omkostninger	-55.991	-70
Ejendommens drift	<u>-93.662</u>	<u>-41</u>
Bruttoresultat	165.341	514
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-110.000</u>	<u>-110</u>
Driftsresultat	55.341	404
Andre finansielle indtægter	2.090	8
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-53.417</u>	<u>-41</u>
Årets resultat	<u>4.014</u>	<u>371</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>4.014</u>	<u>371</u>
Disponeret i alt	<u>4.014</u>	<u>371</u>

Balance 31. december

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>3.670.631</u>	<u>3.781</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.670.631</u>	<u>3.781</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.670.631</u>	<u>3.781</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>14.023</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>14.023</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>572.264</u>	<u>1.045</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>586.287</u>	<u>1.045</u>
	Aktiver i alt	<u>4.256.918</u>	<u>4.826</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
Egenkapital		
	1.125.000	1.125
3	Overført resultat 2.305.553	2.302
	Egenkapital i alt <u>3.430.553</u>	3.427 <u> </u>
Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter 234.193	341
	Deposita 0	210
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt 234.193	551
4	Kortfristet del af langfristet gæld 112.437	115
	Modtagne forudbetalinger fra kunder 0	197
	Leverandører af varer og tjenesteydelser 11.801	27
	Anden gæld 467.934	509
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt 592.172	848
	Gældsforpligtelser i alt <u>826.365</u>	1.399 <u> </u>
	Passiver i alt <u>4.256.918</u>	4.826 <u> </u>

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

	2025 kr.	2024 t.kr.
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 t.kr.
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	<u>5.735.631</u>	<u>5.736</u>
Kostpris ultimo	<u>5.735.631</u>	<u>5.736</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.955.000	-1.845
Årets af-/nedskrivninger	<u>-110.000</u>	<u>-110</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-2.065.000</u>	<u>-1.955</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.670.631</u>	<u>3.781</u>

3. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.301.539	1.931
Årets overførte overskud eller underskud	<u>4.014</u>	<u>371</u>
	<u>2.305.553</u>	<u>2.302</u>

	Gæld i alt 31/12 2025 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>346.630</u>	<u>112.437</u>	<u>234.193</u>
	<u>346.630</u>	<u>112.437</u>	<u>234.193</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 347 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.671 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Kontraktlige forpligtelser i alt	<u>0</u>
Eventualforpligtelser i alt	<u>0</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt	<u>0</u>

Der er ingen kontraktlige forpligtelser eller eventualforpligtelser mv.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kærholt 1 K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Virksomheden er et kommanditselskab, hvorfor det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i kommandisternes samlede indkomstforhold vedrørende regnskabet. Skyldige og udskudte skatter indregnes ikke resultatopgørelsen og balancen, men afsættes i kommandisternes regnskabet, hvortil der henvises.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	35 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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