



Ejendomsselskabet Kærholt 1 K/S

Lavendelparken 50, 9310 Vodskov

CVR-nr. 29 63 63 38

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. januar 2025.

Finn Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<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 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 20. januar 2025

Direktion

Finn Sørensen

Bestyrelse

Preben Bang Henriksen
formand

Anna Marie Balling Høstgaard

Keld Mørkholt Pedersen

Finn Sørensen

Klavs Torp

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i Ejendomsselskabet Kærholt 1 K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kærholt 1 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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.

Aalborg, den 20. januar 2025

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	KOMPLEMENTARANPARTSELKABET 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

	2024	2023	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Lejeindtægter	625	606	568	552	548
Bruttoresultat	514	536	503	490	486
Resultat af primær drift	404	426	393	380	376
Finansielle poster, netto	-33	-36	-37	-36	-38
Årets resultat	371	390	356	344	338
Balance:					
Balancesum	4.826	4.326	4.016	4.111	4.221
Egenkapital	3.427	3.056	2.666	2.660	2.501
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	82,2	88,4	88,6	88,8	88,7
Overskudsgrad (EBIT-margin)	64,6	70,3	69,2	68,8	68,6
Soliditetsgrad	71,0	70,6	66,4	64,7	59,3

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

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	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$

Ledelsesberetning

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

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
Lejeindtægter	624.633	606
Andre eksterne omkostninger	-69.573	-32
1 Ejendommens drift	<u>-40.873</u>	<u>-38</u>
Bruttoresultat	514.187	536
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-110.000</u>	<u>-110</u>
Driftsresultat	404.187	426
Andre finansielle indtægter	8.123	2
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-41.307</u>	<u>-38</u>
Årets resultat	371.003	390
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>371.003</u>	<u>390</u>
Disponeret i alt	371.003	390

Balance 31. december

Aktiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	3.780.631	3.891
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.780.631</u>	<u>3.891</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.780.631</u>	<u>3.891</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	181	0
Tilgodehavender i alt	<u>181</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	1.044.931	435
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.045.112</u>	<u>435</u>
Aktiver i alt	<u>4.825.743</u>	<u>4.326</u>

Balance 31. december

Passiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
5	Kapitalindskud	1.125.000	1.125
6	Overført resultat	2.301.539	1.931
	Egenkapital i alt	3.426.539	3.056
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	341.216	456
	Deposita	209.993	208
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	551.209	664
	Kortfristet del af langfristet gæld	114.856	115
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	196.871	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.313	8
	Gæld til tilknyttede virksomheder	437.908	408
	Anden gæld	71.047	75
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	847.995	606
	Gældsforpligtelser i alt	1.399.204	1.270
	Passiver i alt	4.825.743	4.326
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	2024 kr.	2023 t.kr.
1. Ejendommens drift		
Ejendomsskat	25.127	23
Forsikringer	15.746	15
	40.873	38
2. Administrationsomkostninger		
Revisorhonorar	9.000	11
Anden administration	38.711	0
Administrationsbidrag	21.862	21
	69.573	32
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	41.307	38
	41.307	38
	31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	5.735.631	5.736
Kostpris ultimo	5.735.631	5.736
Af- og nedskrivninger primo	-1.845.000	-1.735
Årets af-/nedskrivninger	-110.000	-110
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.955.000	-1.845
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.780.631	3.891
5. Kapitalindskud		
Kapitalindskud primo	1.125.000	1.125
	1.125.000	1.125

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.930.536	1.541
Årets overførte overskud eller underskud	<u>371.003</u>	<u>390</u>
	<u>2.301.539</u>	<u>1.931</u>
 7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	456.072	571
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-114.856</u>	<u>-115</u>
	<u>341.216</u>	<u>456</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 456 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.781 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.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 i 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

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.