

K.B.T. Ejendomme ApS  
Skringstrupvej 25-27  
8832 Skals

CVR-nr.: 28324499

**ÅRSRAPPORT**  
2. april 2024 - 1. april 2025

(21. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16. maj 2025

---

Karl Busk  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  |    |
|--|----|
| Selskabsoplysninger.....                             | 3  |
| Ledespåtegning.....                                  | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 5  |
| Ledelsesberetning.....                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis.....                        | 7  |
| Resultatopgørelse.....                               | 10 |
| Aktiver.....   | 11 |
| Passiver.....  | 12 |
| Noter.....   | 13 |

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: K.B.T. Ejendomme ApS  
Skringstrupvej 25-27  
8832 Skals

CVR-nr.: 28324499

Stiftet: 10. januar 2005

Regnskabsår: 2. april - 1. april

Direktion: Karl Busk

Pengeinstitut: Vestjysk Bank A/S, Viborg  
St. Sct. Pederstræde 4  
8800 Viborg

Revisor: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S  
Lundvej 20  
8800 Viborg  
CVR nr.: 37135119

Ejerforhold: K.B.T.-Holding, Skals ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 2. april 2024 - 1. april 2025 for K.B.T. Ejendomme ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 2. april 2024 - 1. april 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skals, den 15. maj 2025

Direktion

Karl Busk

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAL

Til kapitalejerne i K.B.T. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.B.T. Ejendomme ApS for perioden 2. april 2024 - 1. april 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 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.

Viborg, den 15. maj 2025

Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S  
CVR nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for K.B.T. Ejendomme ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Modervirksomheden er administrationsvirksomheden for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede danske 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

### 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
2. april 2024 - 1. april 2025

|  | 2024/2025<br>DKK | 2023/2024<br>DKK |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste.....   | 317.580          | 235.879          |
| Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering .....                 | 317.580          | 235.879          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....                        | -165.100         | -132.500         |
| Resultat før finansielle poster.....                                     | 152.480          | 103.379          |
| Andre finansielle indtægter.....   | 263              | 193              |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder..... | -54.689          | -70.710          |
| Andre finansielle omkostninger.....                                      | -24.736          | -26.972          |
| Resultat før skat .....  | 73.318           | 5.890            |
| Skat af årets resultat.....  | -16.130          | -1.296           |
| Årets resultat.....  | 57.188           | 4.594            |
| Overført resultat.....   | 57.188           | 4.594            |
| Forslag til resultatdisponering.....                                     | 57.188           | 4.594            |

BALANCE PR. 1. april 2025  
AKTIVER

|                               | 2024/2025<br>DKK | 2023/2024<br>DKK |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| 2 Investeringsejendomme.....  | <u>3.996.900</u> | <u>4.162.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver..... | <u>3.996.900</u> | <u>4.162.000</u> |
| Anlægsaktiver.....            | <u>3.996.900</u> | <u>4.162.000</u> |
| Andre tilgodehavender.....    | <u>24.571</u>    | <u>28.816</u>    |
| Tilgodehavender.....          | <u>24.571</u>    | <u>28.816</u>    |
| Likvide beholdninger.....     | <u>147.751</u>   | <u>151.783</u>   |
| Omsætningsaktiver.....        | <u>172.322</u>   | <u>180.599</u>   |
| Aktiver.....                  | <u>4.169.222</u> | <u>4.342.599</u> |

BALANCE PR. 1. april 2025  
PASSIVER

|  | 2024/2025        | 2023/2024        |
|--|------------------|------------------|
|  | DKK              | DKK              |
| Virksomhedskapital.....  | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat.....   | <u>2.010.326</u> | <u>1.953.137</u> |
| Egenkapital.....   | <u>2.135.326</u> | <u>2.078.137</u> |
| Hensættelser til udskudt skat.....   | <u>468.967</u>   | <u>485.343</u>   |
| Hensatte forpligtigelser .....   | <u>468.967</u>   | <u>485.343</u>   |
| Prioritetsgæld.....  | <u>659.608</u>   | <u>733.035</u>   |
| 3 Langfristede gældsforpligtigelser.....   | <u>659.608</u>   | <u>733.035</u>   |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....                      | 73.425           | 71.749           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....                                    | 16.501           | 14.001           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....   | 757.639          | 938.196          |
| Selskabsskat.....  | 32.506           | 2.950            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring..... | <u>25.250</u>    | <u>19.188</u>    |
| Kortfristede gældsforpligtigelser.....   | <u>905.321</u>   | <u>1.046.084</u> |
| Passiver.....  | <u>4.169.222</u> | <u>4.342.599</u> |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.                               |                  |                  |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  |                  |                  |

## NOTER

|  | 2024/2025        | 2023/2024        |
|--|------------------|------------------|
|  | DKK              | DKK              |
| 1 Antal personer beskæftiget                                       |                  |                  |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote)..... | <u>1</u>         | <u>1</u>         |
| Antal personer beskæftiget.....                                    | <u>1</u>         | <u>1</u>         |
| <br>   |                  |                  |
| 2 Investeringsejendomme  |                  |                  |
| Kostpris, primo.....   | <u>4.399.673</u> | <u>4.399.673</u> |
| Kostpris, ultimo.....  | <u>4.399.673</u> | <u>4.399.673</u> |
| Af- og nedskrivninger, primo.....                                  | -237.673         | -105.173         |
| Nedskrivninger.....  | <u>-165.100</u>  | <u>-132.500</u>  |
| Af/-nedskrivninger, ultimo.....                                    | <u>-402.773</u>  | <u>-237.673</u>  |
| Investeringsejendomme.....   | <u>3.996.900</u> | <u>4.162.000</u> |

Dagsværdi 1. april 2025, erhvervslejemål kr. 3.996.900

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, erhvervslejemål kr. -165.100

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom i Viborgs omegn. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets industriejendomme udgør 10%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

|   | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 3 Langfristede<br>gældsforpligtigelser    |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld.....                       | <u>804.784</u>      | <u>733.033</u>       | <u>73.425</u>        | <u>348.445</u>         |
| Langfristede<br>gældsforpligtigelser..... | <u>804.784</u>      | <u>733.033</u>       | <u>73.425</u>        | <u>348.445</u>         |
|   |                     |                      | 2024/2025            | 2023/2024              |
|   |                     |                      | DKK                  | DKK                    |

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvær i sambeskatningen.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 733.034, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.996.900.