

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

CVR-nr. 28324499

ÅRSRAPPORT
2. april 2025 - 1. april 2026

(22. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16. april 2026

Karl Busk
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	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 Kapital ejer, over 5 %

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 2. april 2025 - 1. april 2026 for K.B.T. Ejendomme ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2026 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 2. april 2025 - 1. april 2026.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skals, den 16. april 2026

Direktion

Karl Busk

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAL

Til den daglige ledelse i K.B.T. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.B.T. Ejendomme ApS for perioden 2. april 2025 - 1. april 2026 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 16. april 2026

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

Generelt

Årsregnskabet for K.B.T. Ejendomme ApS for perioden 2. april 2025 - 1. april 2026 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

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 poster direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme indenfor det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende regnskabsår.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom 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 investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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 indlånskonti i pengeinstitutter.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

RESULTATOPGØRELSE
2. april 2025 - 1. april 2026

	2025/2026 DKK	2024/2025 DKK
Bruttofortjeneste.....	314.042	317.580
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering	314.042	317.580
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>-218.250</u>	<u>-165.100</u>
Resultat før finansielle poster.....	95.792	152.480
Andre finansielle indtægter.....	0	263
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-33.353	-54.689
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-23.944</u>	<u>-24.736</u>
Resultat før skat	38.495	73.318
Skat af årets resultat.....	<u>-8.469</u>	<u>-16.130</u>
Årets resultat.....	<u>30.026</u>	<u>57.188</u>
Overført resultat.....	<u>30.026</u>	<u>57.188</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>30.026</u>	<u>57.188</u>

BALANCE PR. 1. april 2026
AKTIVER

	2026 DKK	2025 DKK
2 Investeringsejendomme.....	<u>3.778.650</u>	<u>3.996.900</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>3.778.650</u>	<u>3.996.900</u>
Anlægsaktiver.....	<u>3.778.650</u>	<u>3.996.900</u>
Andre tilgodehavender.....	<u>29.049</u>	<u>24.571</u>
Tilgodehavender.....	<u>29.049</u>	<u>24.571</u>
Likvide beholdninger.....	<u>99.916</u>	<u>147.751</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>128.965</u>	<u>172.322</u>
Aktiver.....	<u>3.907.615</u>	<u>4.169.222</u>

BALANCE PR. 1. april 2026
PASSIVER

	2026 DKK	2025 DKK
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	<u>2.040.352</u>	<u>2.010.326</u>
Egenkapital.....	<u>2.165.352</u>	<u>2.135.326</u>
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>438.390</u>	<u>468.967</u>
Hensatte forpligtigelser	<u>438.390</u>	<u>468.967</u>
Prioritetsgæld.....	<u>583.901</u>	<u>659.608</u>
3 Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>583.901</u>	<u>659.608</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	75.707	73.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.499	16.501
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	565.859	757.639
Selskabsskat.....	39.046	32.506
Anden gæld.....	<u>22.861</u>	<u>25.250</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	<u>719.972</u>	<u>905.321</u>
Passiver.....	<u>3.907.615</u>	<u>4.169.222</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2025/2026 DKK	2024/2025 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>
2 Investerings ejendomme		
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.....	-402.773	-237.673
Nedskrivninger.....	<u>-218.250</u>	<u>-165.100</u>
Af/-nedskrivninger, ultimo.....	<u>-621.023</u>	<u>-402.773</u>
Investerings ejendomme.....	<u>3.778.650</u>	<u>3.996.900</u>

Dagsværdi 1. april 2026, erhvervslejemål kr. 3.778.650

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, erhvervslejemål kr. -218.250

Investerings ejendomme 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 9,75%

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 primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld.....	<u>733.033</u>	<u>659.608</u>	<u>75.707</u>	<u>264.574</u>
Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>733.033</u>	<u>659.608</u>	<u>75.707</u>	<u>264.574</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

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

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabet K.B.T.-Holding, Skals ApS's årsregnskab, hvortil der henvises.

Operationelle leasingforpligtelser og andre forpligtelser

Der foreligger ingen operationelle leasingforpligtelser eller andre forpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 659.608, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.778.650.