

# KIRSTEIN BYG ApS

Damhusvej 16, 5750 Ringe  
CVR-nr.: 35 82 80 60

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 5. marts 2026

---

Mads Jensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 12 71 00  
Odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	KIRSTEIN BYG ApS Damhusvej 16 5750 Ringe  CVR-nr.: 35 82 80 60 Stiftet: 10. april 2014 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mads Kirstein Jensen, formand Lars Kirstein Jensen Jan Kirstein Jensen
<b>Direktion</b>	Mads Kirstein Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Fælledvej 3 5000 Odense C
<b>Advokat</b>	Morten Knoth Hunderupvej 22, 1. sal 71 5000 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for KIRSTEIN BYG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 5. marts 2026

Direktion:

---

Mads Kirstein Jensen

**Bestyrelse:**

---

Mads Kirstein Jensen  
Formand

---

Lars Kirstein Jensen

---

Jan Kirstein Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i KIRSTEIN BYG ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KIRSTEIN BYG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 5. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Mikkel Aalykke  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41307

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom med opførelse heraf og finansiering i forbindelse hermed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i regnskabsåret realiseret et overskud på 79 tkr. mod et overskud i 2024 på tkr. 290, og selskabets egenkapital er negativ med 326 tkr. pr. 31. december 2025. Årets resultat er som forventet.

Selskabet har siden ultimo regnskabsåret 2022 investeret i udlejningsejendomme, ledelsen forventer, at driften af disse ejendomme vil medføre, at selskabskapitalen bliver reetableret. Ledelsen vurderer at selskabskapitalen bliver reetableret indenfor 2-5 år via egen drift. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

En af selskabets kapitalejere har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende et lån på 848 tkr. pr. 31. december 2025 til fordel for øvrige kreditorer. Ole's Olie A/S har afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende på ca. tkr 12.410. Tilbagetrædelseserklæringerne er gældende til 31. december 2026. Herudover har selskabet modtaget støtteerklæringer fra kapitalejerne JKJ Ringe ApS, LKJ Ringe ApS og ME Ringe ApS. Det er aftalt, at kapitalejerne betingelsesløst vil tilføre den nødvendige likviditet, til at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2026.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har den fornødne likviditet for driften i 2026 herunder at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabets ledelse har på denne baggrund aflagt årsregnskabet for 2025 under forudsætning af fortsat drift.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>653.893</b>	<b>645.825</b>
Af- og nedskrivninger		-393.923	-214.688
Andre driftsomkostninger		-139.641	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>120.329</b>	<b>431.137</b>
Andre finansielle indtægter		318	1.125
Andre finansielle omkostninger		-96.407	-100.928
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.240</b>	<b>331.334</b>
Skat af årets resultat	2	54.734	-41.261
<b>Årets resultat</b>		<b>78.974</b>	<b>290.073</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		78.974	290.073
<b>I alt</b>		<b>78.974</b>	<b>290.073</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		714.007	0
Installationer		145.542	0
Investeringsjendomme		11.546.632	13.482.340
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>12.406.181</b>	<b>13.482.340</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.406.181</b>	<b>13.482.340</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.515	29.148
Udsudte skatteaktiver		86.885	32.151
Andre tilgodehavender		0	723.812
<b>Tilgodehavender</b>		<b>88.400</b>	<b>785.111</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>529.476</b>	<b>642.799</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>617.876</b>	<b>1.427.910</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>13.024.057</b>	<b>14.910.250</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført overskud		-406.723	-485.697
<b>Egenkapital</b>		<b>-326.723</b>	<b>-405.697</b>
<hr/>			
Gældbrev Østre Ringvej 26		1.370.453	1.442.020
Gældsnavn Østre Ringvej 33A		3.073.191	3.234.833
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>4.443.644</b>	<b>4.676.853</b>
Gældsnavn		233.400	229.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.000	26.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		847.716	847.716
Anden gæld		7.794.020	9.536.378
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.907.136</b>	<b>10.639.094</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.350.780</b>	<b>15.315.947</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>13.024.057</b>	<b>14.910.250</b>

Forudsætninger for fortsat drift	1
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Medarbejderforhold	7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	-485.697	-405.697
Forslag til resultatdisponering		78.974	78.974
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>80.000</b>	<b>-406.723</b>	<b>-326.723</b>

## Noter

### 1 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabets har i regnskabsåret realiseret et overskud på 79 tkr. mod et overskud i 2024 på tkr. 290, og selskabets egenkapital er negativ med 326 tkr. pr. 31. december 2025. Årets resultat er som forventet.

Selskabet har siden ultimo regnskabsåret 2022 investeret i udlejningsejendomme, ledelsen forventer, at driften af disse ejendomme vil medføre, at selskabskapitalen bliver reetableret. Ledelsen vurderer at selskabskapitalen bliver reetableret indenfor 2-5 år via egen drift. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

En af selskabets kapitalejere har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende et lån på 848 tkr. pr. 31. december 2025 til fordel for øvrige kreditorer. Ole`s Olie A/S har afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende på ca. tkr 12.410. Tilbagetrædelseserklæringerne er gældende til 31. december 2026. Herudover har selskabet modtaget støtteerklæringer fra kapitalejerne JKJ Ringe ApS, LKJ Ringe ApS og ME Ringe ApS. Det er aftalt, at kapitalejerne betingelsesløst vil tilføre den nødvendige likviditet, til at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2026.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har den fornødne likviditet for driften i 2026 herunder at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabets ledelse har på denne baggrund aflagt årsregnskabet for 2025 under forudsætning af fortsat drift.

### 2 | Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-54.734	41.261
	<b>-54.734</b>	<b>41.261</b>

### 3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Installationer	Investeringsejendor
Kostpris 1. januar 2025	0	0	13.856.236
Tilgang	771.900	174.407	78.023
Afgang	0	0	-1.811.625
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>771.900</b>	<b>174.407</b>	<b>12.122.634</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	0	0	373.896
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-105.059
Årets afskrivninger	57.893	28.865	307.165
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>57.893</b>	<b>28.865</b>	<b>576.002</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>714.007</b>	<b>145.542</b>	<b>11.546.632</b>

## Noter

### 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gældbrev Østre Ringvej 26	1.442.453	72.000	1.073.675	1.513.020
Gældsbrief Østre Ringvej 33A	3.234.591	161.400	2.407.690	3.392.833
	<b>4.677.044</b>	<b>233.400</b>	<b>3.481.365</b>	<b>4.905.853</b>

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

##### Civilsag

Selskabet er part i en verserende retssag vedrørende påstående mangler i forbindelse med salg af en byggegrund. Selskabet blev i byretten i regnskabsåret 2025 dømt til at betale en erstatning (eller give et forholdsmæssigt afslag i salgssummen) på 199 t.kr. Sagen er anket til Østre Landsret. Det er ledelsens vurdering, at Kirstein Byg ApS forventes at få medhold i sagen. Det er derfor ledelsens opfattelse, at behandlingen i Østre Landsret vil falde ud til selskabets fordel, men at der alligevel består en naturlig procesrisiko.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Selskabets medarbejdere omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KIRSTEIN BYG ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendomme er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter udgør årets fakturerede lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	20 år	60 %
Installationer	5 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgsspris og kapitalværdi. 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.