

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.09.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Kathrines Minde ApS
Kongebrogade 23, 2. th
6000Kolding

CVR-nr.: 42519731
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

Direktion

Per Guldhammer Jensen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for Ejendomsselskabet Kathrines Minde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 02.01.2026

Direktion

Per Guldhammer Jensen
adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kathrines Minde ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kathrines Minde ApS for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025, 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. 30.09.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 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.

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 den relevante lovgivning.

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

Kolding, den 02.01.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt projektudvikling og dermed beslægtede formål.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der henvises til omtalen i note 1 samt egenkapitalopgørelsen på side 10.

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		234.165	189.937
Af- og nedskrivninger		(108.577)	(99.084)
Driftsresultat		125.588	90.853
Andre finansielle indtægter	2	48	0
Andre finansielle omkostninger	3	(121.311)	(117.761)
Resultat før skat		4.325	(26.908)
Skat af årets resultat	4	(3.940)	5.068
Årets resultat		385	(21.840)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		385	(21.840)
Resultatdisponering		385	(21.840)

Balance pr. 30.09.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Grunde og bygninger		5.953.299	6.047.636
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		52.213	66.453
Materielle aktiver	5	6.005.512	6.114.089
Anlægsaktiver		6.005.512	6.114.089
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.500	16.000
Udskudt skat		11.075	15.015
Andre tilgodehavender		13.312	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		5.955	7.415
Periodeafgrænsningsposter		19.928	16.751
Tilgodehavender		57.770	55.181
Likvide beholdninger		256.330	295.482
Omsætningsaktiver		314.100	350.663
Aktiver		6.319.612	6.464.752

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(100.064)	(100.449)
Egenkapital		(50.064)	(50.449)
Deposita		129.000	129.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.225.621	6.104.310
Skyldig skat		0	1.563
Anden gæld	6	55	265.328
Kortfristede gældsforpligtelser		6.369.676	6.515.201
Gældsforpligtelser		6.369.676	6.515.201
Passiver		6.319.612	6.464.752
Vurderinger vedrørende fortsat drift	1		
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(100.449)	(50.449)
Årets resultat	0	385	385
Egenkapital ultimo	50.000	(100.064)	(50.064)

Selskabet har tabt selskabskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Ledelsen forventer at selskabskapitalen kan reetableres via selskabets indtjening i de kommende år.

Noter

1 Vurderinger vedrørende fortsat drift

Ejendommen er fuldt udlejet på nuværende tidspunkt. Egenkapitalen forventes derfor reetableret indenfor de kommende år via overskudsgivende drift. Selskabet understøttes uændret finansielt af ejerne. Likviditeten til driften for det kommende år er således afdækket. Årsregnskabet aflægges derfor på going concern basis.

2 Andre finansielle indtægter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Øvrige finansielle indtægter	48	0
	48	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	121.311	116.131
Renteomkostninger i øvrigt	0	7
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.623
	121.311	117.761

4 Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	3.940	2.347
Refusion i sambeskatning	0	(7.415)
	3.940	(5.068)

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	6.256.206	71.200
Kostpris ultimo	6.256.206	71.200
Af- og nedskrivninger primo	(208.570)	(4.747)
Årets afskrivninger	(94.337)	(14.240)
Af- og nedskrivninger ultimo	(302.907)	(18.987)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.953.299	52.213

6 Anden gæld (kortfristet)

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Moms og afgifter	0	265.328
Anden gæld i øvrigt	55	0
	55	265.328

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PAGRE Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Andre driftsindtægter består af lejeindtægter og lignede indtægter. Andre driftsindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

