

# **Kirsten Schreiber A/S**

**Østergade 20  
7160 Tørring**

**CVR-nr. 30 51 23 24**

## **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 26. maj 2025

---

Lars Hauberg Schreiber  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	6
Balance pr. 31. december 2024	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Kirsten Schreiber A/S.

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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 26. maj 2025

### **Direktion**

Lars Hauberg Schreiber  
direktør

### **Bestyrelse**

Mia Bechsøfft Schreiber  
formand

Lars Hauberg Schreiber  
næstformand

Mette Schreiber

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i Kirsten Schreiber A/S*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kirsten Schreiber A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

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

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

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

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

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

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

Vejle, den 26. maj 2025

K. T. Revision Vejle ApS  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 70 96 98 15

Gitte Thomsen Arp  
Registreret revisor  
mne42794

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kirsten Schreiber A/S  
Østergade 20  
7160 Tørring

CVR-nr.: 30 51 23 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 29. juni 2007

Hjemsted: Hedensted

### Bestyrelse

Mia Bechsøfft Schreiber, formand  
Lars Hauberg Schreiber, næstformand  
Mette Schreiber

### Direktion

Lars Hauberg Schreiber, direktør

### Revisor

K. T. Revision Vejle ApS  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Niels Finsensvej 20  
7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i at eje og udleje ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og samtidig høje aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 489.545, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 2.658.014.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>889.624</b>	<b>296.628</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-60.856	-35.499
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>828.768</b>	<b>261.129</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>828.768</b>	<b>261.129</b>
Finansielle indtægter		411	4
Finansielle omkostninger		-201.414	-97.734
<b>Resultat før skat</b>		<b>627.765</b>	<b>163.399</b>
Skat af årets resultat	2	-138.220	-43.952
<b>Årets resultat</b>		<b><u>489.545</u></b>	<b><u>119.447</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		489.545	119.447
		<b><u>489.545</u></b>	<b><u>119.447</u></b>

## Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		4.500.000	4.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>207.925</u>	<u>268.781</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>4.707.925</u></b>	<b><u>4.768.781</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.707.925</u></b>	<b><u>4.768.781</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.016.744	29.492
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		834.815	126.996
Periodeafgrænsningsposter		<u>20.760</u>	<u>31.650</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.872.319</u></b>	<b><u>188.138</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>174.490</u></b>	<b><u>79</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.046.809</u></b>	<b><u>188.217</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>6.754.734</u></u></b>	<b><u><u>4.956.998</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.158.014	1.668.469
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.658.014</u></b>	<b><u>2.168.469</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		77.298	41.620
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>77.298</u></b>	<b><u>41.620</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.730.246	1.902.306
Andre kreditinstitutter		1.465.427	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>3.195.673</u></b>	<b><u>1.902.306</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	173.125	177.000
Banker	4	214.181	255.600
Kreditinstitutter	4	28.824	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124.423	101.865
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.047	20.047
Skyldigt sambeskatningsbidrag		102.542	2.332
Anden gæld		160.607	287.759
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>823.749</u></b>	<b><u>844.603</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.019.422</u></b>	<b><u>2.746.909</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>6.754.734</u></u></b>	<b><u><u>4.956.998</u></u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	1.668.469	2.168.469
Årets resultat	0	489.545	489.545
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>2.158.014</u></b>	<b><u>2.658.014</u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	1.549.022	2.049.022
Årets resultat	0	119.447	119.447
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>1.668.469</u></b>	<b><u>2.168.469</u></b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet har ikke andre ansatte end direktøren, der ikke modtager vederlag.

## 2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	102.542	2.332
Årets udskudte skat	<u>35.678</u>	<u>41.620</u>
	<u><b>138.220</b></u>	<u><b>43.952</b></u>

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommen er beliggende i Slagelse Kommune og anvendes til delvis beboelse og mindre erhvervsvirksomhed.

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkast krav på 10,1%. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, kombineret med ledelsens skøn for afkastkravet på denne type ejendom.

Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold samt deposita, der ved vurdering af dagsværdien er uvæsentlige.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,5 mio. kr.

Ved dagsværdimålingen er anvendt en forudsætning om en udlejningsprocent på 95-100 %, svarende til den nuværende udlejningsprocent.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	972.663	1.172.000
Mellem 1 og 5 år	757.583	730.306
Langfristet del	1.730.246	1.902.306
Inden for et år	173.125	177.000
	<b>1.903.371</b>	<b>2.079.306</b>
<b>Andre kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.344.251	0
Mellem 1 og 5 år	121.176	0
Langfristet del	1.465.427	0
Inden for et år	28.824	0
Kortfristet del	28.824	0
	<b>1.494.251</b>	<b>0</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, OLMM ApS, CVR-nr. 40 48 80 81. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større eller mindre beløb.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.903 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 4.500.

Til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter, t.kr. 1.494 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 4.500.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirsten Schreiber A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter i form af husleje indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationstværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet 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.