

KOS Holding ApS

Bispehaven 74, 9440 Aabybro
CVR-nr.: 29 84 74 44

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 11. marts 2026

Kristian Overbeck Sørensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Industrivej 10
DK-9440 Aabybro
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 98 27 98 11
aabybro@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'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-17

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

Selskabet	KOS Holding ApS Bispehaven 74 9440 Aabybro
	CVR-nr.: 29 84 74 44 Stiftet: 9. september 2006 Kommune: Jammerbugt Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kristian Overbeck Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Industrivej 10 9440 Aabybro

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for KOS Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 25. februar 2026

Direktion:

Kristian Overbeck Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i KOS Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KOS Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aabybro, den 25. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Anette Frederiksen
Registreret revisor
MNE-nr. mne12631

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt udlejning af erhvervsjendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		449.933	589.487
Personaleomkostninger	1	-79.784	-133.149
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-177.548	-175.270
Andre driftsomkostninger	2	0	-285.489
Driftsresultat		192.601	-4.421
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	-37.816	328.821
Andre finansielle indtægter	4	235.642	67.309
Øvrige finansielle omkostninger	5	-169.556	-310.885
Resultat før skat		220.871	80.824
Skat af årets resultat	6	-61.657	76.043
Årets resultat		159.214	156.867
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		158.800	135.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-37.816	328.821
Overført resultat		38.230	-306.954
I alt		159.214	156.867

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		8.608.236	8.520.357
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		255.000	340.000
Materielle anlægsaktiver	7	8.863.236	8.860.357
Kapitalandele i dattervirksomheder		257.458	380.274
Finansielle anlægsaktiver	8	257.458	380.274
Anlægsaktiver		9.120.694	9.240.631
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		74.114	70.508
Andre tilgodehavender		0	2.057.320
Tilgodehavende selskabsskat		51.934	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	83.573
Tilgodehavender		126.048	2.211.401
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	3.086.490	0
Værdipapirer og kapitalandele		3.086.490	0
Likvide beholdninger		3.627.714	5.058.414
Omsætningsaktiver		6.840.252	7.269.815
Aktiver		15.960.946	16.510.446

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		207.458	330.274
Overført resultat		11.230.142	11.106.912
Foreslået udbytte for regnskabsåret		158.800	135.000
Egenkapital		11.721.400	11.697.186
Hensættelser til udskudt skat		590.028	538.997
Hensatte forpligtelser		590.028	538.997
Gæld til realkreditinstitutter		3.240.981	3.440.742
Langfristede gældsforpligtelser	10	3.240.981	3.440.742
Gæld til realkreditinstitutter		181.895	155.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.209	131.188
Gæld til tilknyttede virksomheder		45	168.618
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		26.193	79.543
Selskabsskat		0	213.040
Skyldigt sambeskatningsbidrag		10.560	0
Anden gæld		96.994	29.356
Periodeafgrænsningsposter		57.641	56.406
Kortfristede gældsforpligtelser		408.537	833.521
Gældsforpligtelser		3.649.518	4.274.263
Passiver		15.960.946	16.510.446
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anparts kapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	330.274	11.106.912	135.000	11.697.186
Forslag til resultatdisponering		-37.816	38.230	158.800	159.214
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-135.000	-135.000
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte		-85.000	85.000		0
Egenkapital 31. december 2025	125.000	207.458	11.230.142	158.800	11.721.400

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	75.067	128.911
Andre omkostninger til social sikring	4.717	4.238
	79.784	133.149
2 Særlige poster		
Tab ved afhændelse af ejendom	0	-285.489
	0	-285.489
3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-37.816	328.821
	-37.816	328.821
4 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.729
Finansielle indtægter i øvrigt	235.642	63.580
	235.642	67.309
5 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	169.556	310.885
	169.556	310.885
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.626	187.467
Regulering af udskudt skat	51.031	-263.510
	61.657	-76.043

Noter

7 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2025	9.147.297	425.000
Tilgang	180.428	0
Kostpris 31. december 2025	9.327.725	425.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	626.941	85.000
Årets afskrivninger	92.548	85.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	719.489	170.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	8.608.236	255.000

8 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2025	50.000
Kostpris 31. december 2025	50.000
Værdireguleringer 1. januar 2025	330.274
Udloddet resultat	-85.000
Årets resultat	-37.816
Værdireguleringer 31. december 2025	207.458
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	257.458

9 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2025	3.086.490
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	77.126

10 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.422.876	181.895	2.751.661	3.596.112
	3.422.876	181.895	2.751.661	3.596.112

Noter

11 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

12 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen.

	Regnskabsmæssig værdi af aktiver kr.	Pantets nom. værdi eller restgæld kr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:		
Grunde og bygninger	8.608.236	3.422.876

Til sikkerhed for bankgæld, 0 kr. er der deponeret ejerpantebreve på samlet 2.717.000 kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør, jf. ovenstående. Der er endvidere givet pant i dattervirksomheders selskabskapital på 50.000 kr.

Virksomheden hæfter for dattervirksomheders engagement med pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KOS Holding 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger og installationer	20-50 år	50-60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdslemæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.