

**Kolstrup Ejendomme ApS  
Kolstrupvej 9  
8581 Nimtofte**

**CVR-nr. 41995467**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2025 - 31. december 2025**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5. februar 2026

---

Karl Erik Bogh Andersen  
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

Telefon 86461244  
Telefax 86462880

[www.revi-midt.dk](http://www.revi-midt.dk)  
[info@revi-midt.dk](mailto:info@revi-midt.dk)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Kolstrup Ejendomme ApS.

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

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 perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nimtofte, den 5. februar 2026

**Direktion**

Karl Erik Bogh Andersen  
Direktør

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse i Kolstrup Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kolstrup Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Randers C, den 5. februar 2026

REVIMIDT Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR nr.: 34480370

Sean Mogens Christensen  
Registreret revisor  
mne24773

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet:** Kolstrup Ejendomme ApS  
Kolstrupvej 9  
8581 Nimtofte

**CVR-nr.:** 41995467

**Regnskabsår:** 1. januar - 31. december

**Direktion:** Karl Erik Bogh Andersen

**Pengeinstitut:** Nordea  
Kirkegade 3, 1.  
8900 Randers C

**Revisor:** REVIMIDT Godkendt Revisionspartnerselskab  
Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C  
CVR nr.: 34480370

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at udleje erhvervsejendom.

### **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.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for Kolstrup Ejendomme ApS for 2025 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 og aflægges i danske kroner.

### 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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger på lejet grund	20 år	2.000.000

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og 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 hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

#### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

### **Gældsforpligtelser**

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**  
**1. januar - 31. december 2025**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>324.832</b>	<b>327.756</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-153.628</u>	<u>-153.628</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>171.204</b>	<b>174.128</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	283	58
Andre finansielle indtægter	1.438	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-3.862	-57.870
Andre finansielle omkostninger	<u>-1.869</u>	<u>-1.704</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>167.194</b>	<b>114.612</b>
Skat af årets resultat	<u>-36.783</u>	<u>-25.214</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>130.411</u></b>	<b><u>89.398</u></b>
Overført resultat	<u>130.411</u>	<u>89.398</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	<b><u>130.411</u></b>	<b><u>89.398</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2025**  
**AKTIVER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Bygninger på lejet grund	<u>4.458.052</u>	<u>4.611.680</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>4.458.052</b></u>	<u><b>4.611.680</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	<u><b>4.458.052</b></u>	<u><b>4.611.680</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	11.646
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>8.470</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>20.116</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>1.378.710</b></u>	<u><b>1.050.337</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<u><b>1.378.710</b></u>	<u><b>1.070.453</b></u>
<b>Aktiver</b>	<u><b>5.836.762</b></u>	<u><b>5.682.133</b></u>

**BALANCE PR. 31. december 2025**  
**PASSIVER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>5.474.008</u>	<u>5.343.598</u>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>5.514.008</u></b>	<b><u>5.383.598</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	<u>43.362</u>	<u>34.385</u>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>	<b><u>43.362</u></b>	<b><u>34.385</u></b>
Deposita	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b><u>75.000</u></b>	<b><u>75.000</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	133.185	126.975
Selskabsskat	0	0
Skyldig sambeskatningsbidrag	27.806	14.277
Anden gæld	<u>43.401</u>	<u>47.898</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>	<b><u>204.392</u></b>	<b><u>189.150</u></b>
<b>Passiver</b>	<b><u>5.836.762</u></b>	<b><u>5.682.133</u></b>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Virksomhedskapital primo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>40.000</u></b>
Overført overskud eller tab, primo	5.343.597	-191.862
Koncerntilskud fra modervirksomhed	0	5.446.062
Årets resultat	<u>130.411</u>	<u>89.398</u>
<b>Overført overskud eller tab, ultimo</b>	<b><u>5.474.008</u></b>	<b><u>5.343.598</u></b>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>5.514.008</u></b>	<b><u>5.383.598</u></b>

## NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Antal personer beskæftiget</b>	<u><b>1</b></u>	<u><b>1</b></u>

### 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået en lejekontrakt med et opsigelsesvarsel på 12 måneder. Den samlede forpligtelse udgør 9.800 kr.

#### Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens indkomstskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen pr. 31. december 2025 fremgår af årsrapporten for 2025 for KBA Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.