



**Lillebælt Revision**  
Statsautoriseret  
revisionsanpartsselskab  
Nyvang 7  
5500 Middelfart  
Tlf. 64 41 61 00  
CVR nr. 10122058

---

# Kolster Udlejning ApS

**Fabriksvej 2A  
5592 Ejby**

**CVR-nr. 41 28 32 97**

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 20. april 2022

---

Ann Kolster  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kolster Udlejning 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejby, den 20. april 2022

### **Direktion**

Ann Kolster  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Kolster Udlejning ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Kolster Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Middelfart, den 20. april 2022

Lillebælt Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 10 12 20 58

Ole Lynge Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34462

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kolster Udlejning ApS  
Fabriksvej 2A  
5592 Ejby

CVR-nr.: 41 28 32 97

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Middelfart

### Direktion

Ann Kolster, direktør

### Revisor

Lillebælt Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Nyvang 7  
5500 Middelfart

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 88.221, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 740.872.

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Kolster Udlejning ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	30 %



## **Anvendt regnskabspraksis**

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netrealisationsværdi.

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**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>364.720</b>	<b>209.550</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-67.292</u>	<u>-61.439</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>297.428</b>	<b>148.111</b>
Finansielle indtægter		0	4.440
Finansielle omkostninger		<u>-181.482</u>	<u>-250.608</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>115.946</b>	<b>-98.057</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-27.725</u>	<u>30.161</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>88.221</u></b>	<b><u>-67.896</u></b>
Overført resultat		<u>88.221</u>	<u>-67.896</u>
		<b><u>88.221</u></b>	<b><u>-67.896</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.783.491	6.254.509
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>289.058</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>4.072.549</b></u>	<u><b>6.254.509</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.072.549</b></u>	<u><b>6.254.509</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>27.129</u>	<u>153.544</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>27.129</b></u>	<u><b>153.544</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>27.129</b></u>	<u><b>153.544</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.099.678</b></u></u>	<u><u><b>6.408.053</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		700.872	612.651
<b>Egenkapital</b>		<b>740.872</b>	<b>652.651</b>
Hensættelse til udskudt skat		26.097	98.340
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>26.097</b>	<b>98.340</b>
Banker		0	4.062.657
Gæld til realkreditinstitutter		0	912.063
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>4.974.720</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	102.908
Banker		2.570.419	26.432
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.200
Selskabsskat		99.968	0
Anden gæld		662.322	550.802
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.332.709</b>	<b>682.342</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.332.709</b>	<b>5.657.062</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.099.678</b>	<b>6.408.053</b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	612.651	652.651
Årets resultat	0	88.221	88.221
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>700.872</u></b>	<b><u>740.872</u></b>

## Noter

### 1 Særlige poster

I selskabets resultatopgørelse indgår gevinst ved salg af ejendom med med TDKK 65 under regnskabsposten Andre driftsindtægter.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	99.968	0
Årets udskudte skat	<u>-72.243</u>	<u>-30.161</u>
	<u><b>27.725</b></u>	<u><b>-30.161</b></u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2021	6.315.948	0
Tilgang i årets løb	19.850	304.272
Afgang i årets løb	<u>-2.469.850</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>3.865.948</u>	<u>304.272</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	61.439	0
Årets afskrivninger	52.078	15.214
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-31.060</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>82.457</u>	<u>15.214</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>3.783.491</b></u>	<u><b>289.058</b></u>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebrev nom. t.kr. 4.400 med pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på tkr. 3.783.

## **Noter**

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**