Dansk Revision Viborg
registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
DK-8800 Viborg
viborg@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 87 25 53 00
Telefax: +45 86 62 50 99
CVR: DK 20 33 63 90
Bank: 7670 4910654

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Kolbæk Husene ApS

Kolbækvænget 14

8800 Viborg

CVR-nummer 39332221

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 17. juni 2025

Benjamin M. Lambert
Dirigent

GGi INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger **2**

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning **5**

Årsregnskab

Resultatopgørelse 6

Aktiver 7

Passiver 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 12

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Selskabsoplysninger

Selskab
Kolbæk Husene ApS
Kolbækvænget 14
8800 Viborg

Hjemstedskommune:	Viborg
CVR-nummer:	39332221
Regnskabsperiode:	1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion
Benjamin M. Lambert Justesen

Revisor
Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Kolbæk Husene ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 11. juni 2025

Direktionen:

Benjamin M. Lambert Justesen

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Kolbæk Husene ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kolbæk Husene ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Viborg, 11. juni 2025

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Per Tange
Partner, Registreret revisor
mne1547

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at drive virksomhed som holding- og investeringsselskab, samt udlejning af boliger branchekode 682030

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat TDKK 806, mod sidste års TDKK 1.085

Egenkapital TDKK 9.598, mod sidste års TDKK 8.793

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**868.829**	**836**
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-4.250	-2
	Resultat før finansielle poster	**864.579**	**834**
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	140.530	447
	Finansielle indtægter	68.868	66
	Finansielle omkostninger	-80.629	-83
	Resultat før skat	**993.349**	**1.264**
2	Skat af årets resultat	-187.777	-180
	Årets resultat	**805.572**	**1.085**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	140.530	430
	Overført resultat	665.041	654
	Resultatdisponering i alt	**805.572**	**1.085**

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
3	Investeringsejendomme	20.000.000	20.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.948	40
	Materielle anlægsaktiver	**20.035.948**	**20.040**
	Kapitalandele i associerede virksomheder	587.614	447
	Finansielle anlægsaktiver	**587.614**	**447**
	Anlægsaktiver i alt	**20.623.562**	**20.487**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	199.489	109
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.337.632	2.270
	Periodeafgrænsningsposter	7.065	0
	Tilgodehavender	**2.544.187**	**2.378**
	Likvide beholdninger	**239.182**	**203**
	Omsætningsaktiver i alt	**2.783.368**	**2.581**
	Aktiver i alt	**23.406.931**	**23.068**

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
4	Virksomhedskapital	50.000	50
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	570.614	430
	Overført resultat	8.977.857	8.313
	Egenkapital i alt	**9.598.472**	**8.793**
	Hensættelser til udskudt skat	1.850.016	1.844
	Hensatte forpligtelser	**1.850.016**	**1.844**
	Gæld til realkreditinstitutter	11.292.805	11.625
6	**Langfristede gældsforpligtelser**	**11.292.805**	**11.625**
	Kreditinstitutter	336.437	481
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	136.500	137
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11
	Selskabsskat	181.700	178
	Anden gæld	0	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	**665.638**	**806**
	Gældsforpligtelser i alt	**11.958.443**	**12.431**
	Passiver i alt	**23.406.931**	**23.068**
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Reserver for netto-opskriv-ninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	50	430	8.313	8.793
Årets resultat	0	141	665	806
Egenkapital ultimo	**50**	**571**	**8.978**	**9.598**

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Noter		2024 DKK	2023 1.000 DKK

1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

2 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	181.700	178
Regulering af udskudt skat	6.077	2
Skat af årets resultat i alt	**187.777**	**180**

3 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	11.743.783	11.744
Kostpris 31. december	11.743.783	11.744
Dagsværdiregulering 1. januar	8.256.217	8.256
Dagsværdireguleringer 31. december	8.256.217	8.256
Investeringsejendomme i alt	**20.000.000**	**20.000**

Investeringsejendomme består af 4 dobbeltboliger beliggende i Kolbækvænget, Viborg, Boligerne er endelig færdiggjort i primo 2021. Ejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2024	**2023**
Årlig leje pr. kvadratmeter	1.040	1.040
Årligt tillæg på baggrund af ejendommens vedligeholdelsesstand	0	0
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	4,3	4,3

4 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	50.000	50
Virksomhedskapital i alt	**50.000**	**50**

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Noter		2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
5	**Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**		
	Datterselskabsreserver, primo	430.084	0
	Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	140.530	430
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	**570.614**	**430**
6	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	10.146.113	10.331

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Lambert Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, opr. TDKK 13.600, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 20.000.

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling
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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Lejeindtægter indregnes på forfaldstidspunktet.

Bruttofortjeneste
Nettolejeindtægten fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved udlejning, ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse, administration, mv.

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Resultat fra associerede virksomheder
Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendom

Investeringsejendom afskrives ikke

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode som målemetode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger
Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Benjamin Mørup Lambert Justesen
Direktør
Serienummer: 8e27e5ab-8d3e-47a4-a281-0028142fbf0e
IP: 104.28.xxx.xxx
2025-06-17 15:06:22 UTC

Mit ID

Per Tange
DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20336390
Registreret revisor
Serienummer: db05f4fd-aa30-4c23-97ea-93c338343efc
IP: 77.243.xxx.xxx
2025-06-17 15:11:00 UTC

Mit ID

Benjamin Mørup Lambert Justesen
Dirigent
Serienummer: 8e27e5ab-8d3e-47a4-a281-0028142fbf0e
IP: 104.28.xxx.xxx
2025-06-17 15:29:48 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 1BQWH-PSOTM-J61F8-83BSB-LOT67-82TUN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.