



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

KIERSTEIN BYG APS

DAMHUSVEJ 16, 5750 RINGE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. februar 2024

Mads Jensen

CVR-NR. 35 82 80 60

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kierstein Byg ApS Damhusvej 16 5750 Ringe
	CVR-nr.: 35 82 80 60 Stiftet: 10. april 2014 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mads Kierstein Jensen, formand Lars Kierstein Jensen Jan Kierstein Jensen
Direktion	Mads Kierstein Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Spar Nord Fælledvej 3 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kierstein Byg ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 29. januar 2024

Direktion:

Mads Kirstein Jensen

Bestyrelse:

Mads Kirstein Jensen
Formand

Lars Kirstein Jensen

Jan Kirstein Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Kierstein Byg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kierstein Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

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

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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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

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

Odense, den 29. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikkel Aalykke
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41307

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom med opførelse heraf og finansiering i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i regnskabsåret realiseret et overskud på 140 tkr. mod et overskud i 2022 på tkr. 193, og selskabets egenkapital er negativ med 696 tkr. pr. 31. december 2023. Årets resultat er som forventet.

Selskabet har siden ultimo regnskabsåret 2022 investeret i udlejningsejendomme, ledelsen forventer, at driften af disse ejendomme vil medføre, at selskabskapitalen bliver reetableret. Ledelsen vurderer at selskabskapitalen bliver reetableret indenfor 2-5 år via egen drift. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

En af selskabets kapitalejere har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende et lån på 847 tkr. pr. 31. december 2023 til fordel for øvrige kreditorer. Ole`s Olie A/S har afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende på ca. tkr 7.482. Tilbagetrædelseserklæringerne er gældende til 31. december 2025. Herudover har selskabet modtaget støtteerklæringer fra kapitalejerne JKJ Ringe ApS, LKJ Ringe ApS og ME Ringe ApS. Det er aftalt, at kapitalejerne betingelsesløst vil tilføre den nødvendige likviditet, til at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2024.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har den fornødne likviditet for driften i 2024, herunder at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabets ledelse har på denne baggrund aflagt årsregnskabet for 2023 under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		430.200	102.412
Af- og nedskrivninger.....		-159.208	0
DRIFTSRESULTAT		270.992	102.412
Andre finansielle indtægter.....		481	0
Andre finansielle omkostninger.....		-105.401	-7.928
RESULTAT FØR SKAT		166.072	94.484
Skat af årets resultat.....	1	-25.588	99.000
ÅRETS RESULTAT		140.484	193.484
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		140.484	193.484
I ALT		140.484	193.484

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		7.174.777	5.350.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	7.174.777	5.350.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.174.777	5.350.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		9.000	24.100
Udskudte skatteaktiver.....		73.412	99.000
Andre tilgodehavender.....		50.079	0
Tilgodehavender.....		132.491	123.100
Likvide beholdninger.....		541.715	249.085
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		674.206	372.185
AKTIVER.....		7.848.983	5.722.185
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-775.771	-916.255
EGENKAPITAL.....		-695.771	-836.255
Gældbrev Østre Ringvej 26.....		1.513.193	1.582.000
Gældsbrief Østre Ringvej 33A.....		3.392.948	3.548.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	4.906.141	5.130.000
Gældsbrief.....		224.000	220.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		165.450	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		847.716	847.716
Anden gæld.....		2.401.447	345.724
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.638.613	1.428.440
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.544.754	6.558.440
PASSIVER.....		7.848.983	5.722.185
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Forudsætninger for fortsat drift	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	-916.255	-836.255
Forslag til resultatdisponering.....		140.484	140.484
Egenkapital 31. december 2023.....	80.000	-775.771	-695.771

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Regulering af udskudt skat.....	25.588	-99.000		
	25.588	-99.000		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....		5.350.000		
Tilgang.....		1.983.985		
Kostpris 31. december 2023.....		7.333.985		
Årets afskrivninger		159.208		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		159.208		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		7.174.777		
 Langfristede gældsforpligtelser			 3	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gældbrev Østre Ringvej 26.....	1.582.193	69.000	1.222.104	1.650.000
Gældsbrief Østre Ringvej 33A.....	3.547.948	155.000	2.740.476	3.700.000
	5.130.141	224.000	3.962.580	5.350.000
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 4
Ingen.				

NOTER

Note

Forudsætninger for fortsat drift

5

Selskabets har i regnskabsåret realiseret et overskud på 140 tkr. mod et overskud i 2022 på tkr. 193, og selskabets egenkapital er negativ med 696 tkr. pr. 31. december 2023. Årets resultat er som forventet.

Selskabet har siden ultimo regnskabsåret 2022 investeret i udlejningsejendomme, ledelsen forventer, at driften af disse ejendomme vil medføre, at selskabskapitalen bliver reetableret. Ledelsen vurderer at selskabskapitalen bliver reetableret indenfor 2-5 år via egen drift. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

En af selskabets kapitalejere har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende et lån på 847 tkr. pr. 31. december 2023 til fordel for øvrige kreditorer. Ole`s Olie A/S har afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende på ca. tkr 7.482. Tilbagetrædelseserklæringerne er gældende til 31. december 2025. Herudover har selskabet modtaget støtteerklæringer fra kapitalejerne JKJ Ringe ApS, LKJ Ringe ApS og ME Ringe ApS. Det er aftalt, at kapitalejerne betingelsesløst vil tilføre den nødvendige likviditet, til at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2024.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har den fornødne likviditet for driften i 2024, herunder at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabets ledelse har på denne baggrund aflagt årsregnskabet for 2023 under forudsætning af fortsat drift.

Medarbejderforhold

6

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Selskabets medarbejdere omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kierstein Byg ApS for 2023 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

Nettoomsætning

Lejeindtægter udgør årets fakturerede lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 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 posteringer direkte på 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.....	20	60%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.