



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. marts 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 27. marts 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 27. marts 2023

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 193 tkr. mod et underskud i 2021 på tkr. 180, og selskabets egenkapital er negativ med 836 tkr. pr. 31. december 2022. Årets resultat er tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret solgt den sidste byggegrund.

Selskabet har ultimo regnskabsåret investeret i to udlejningsejendomme, ledelsen forventer, at driften af disse ejendomme kan være med til at reetablere egenkapitalen. Ledelsen vurderer at selskabskapitalen bliver reetableret i 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 2022 til fordel for øvrige kreditorer. Ole`s Olie A/S har afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende på ca. tkr 5.614. Tilbagetrædelseserklæringerne er gældende til 31. december 2025. Herudover har selskabet modtaget støtteerklæringer fra kapitalejerne JKJ Ringe ApS, LKJ Ringe ApS og ME Ringe ApS der er gældende til 31. december 2025. 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 2023.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har den fornødne likviditet for driften i 2023, herunder at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabets ledelse har på denne baggrund aflagt årsregnskabet for 2022 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	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		102.412	-33
DRIFTSRESULTAT.....		102.412	-33
Andre finansielle omkostninger.....		-7.928	-25
RESULTAT FØR SKAT.....		94.484	-58
Skat af årets resultat.....	1	99.000	-122
ÅRETS RESULTAT.....		193.484	-180
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		193.484	-180
I ALT.....		193.484	-180

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		5.350.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.350.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		5.350.000	0
Varelager.....		0	470
Varebeholdninger.....		0	470
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		24.100	96
Udskudte skatteaktiver.....		99.000	0
Tilgodehavender.....		123.100	96
Likvide beholdninger.....		249.085	2.057
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		372.185	2.623
AKTIVER.....		5.722.185	2.623
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		-916.255	-1.110
EGENKAPITAL.....		-836.255	-1.030
Gældsbreve.....		5.130.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	5.130.000	0
Gælds brev.....		220.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		847.716	848
Anden gæld.....		345.724	2.790
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.428.440	3.653
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.558.440	3.653
PASSIVER.....		5.722.185	2.623
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Forudsætninger for fortsat drift	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	80.000	-1.109.739	-1.029.739
Forslag til resultatdisponering.....		193.484	193.484
Egenkapital 31. december 2022.....	80.000	-916.255	-836.255

NOTER

					Note
Skat af årets resultat					1
Regulering af udskudt skat.....		-99.000		122	
		-99.000		122	
 Materielle anlægsaktiver					 2
				Grunde og bygninger	
Tilgang.....				5.350.000	
Kostpris 31. december 2022.....				5.350.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....				5.350.000	
 Langfristede gældsforpligtelser					 3
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gældsbreve.....	5.350.000	220.000	4.186.900	0	
	5.350.000	220.000	4.186.900	0	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Ingen.					

NOTER

Note

Forudsætninger for fortsat drift

5

Selskabets har i regnskabsåret realiseret et overskud på 193 tkr. mod et underskud i 2021 på tkr. 180, og selskabets egenkapital er negativ med 836 tkr. pr. 31. december 2022. Årets resultat er tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret solgt den sidste byggegrund.

Selskabet har ultimo regnskabsåret investeret i to udlejningsejendomme, ledelsen forventer, at driften af disse ejendomme kan være med til at reetablere egenkapitalen. Ledelsen vurderer at selskabskapitalen bliver reetableret i 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 2022 til fordel for øvrige kreditorer. Ole`s Olie A/S har afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende på ca. tkr 5.614. Tilbagetrædelseserklæringerne er gældende til 31. december 2025. Herudover har selskabet modtaget støtteerklæringer fra kapitalejerne JKJ Ringe ApS, LKJ Ringe ApS og ME Ringe ApS der er gældende til 31. december 2025. 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 2023.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har den fornødne likviditet for driften i 2023, herunder at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabets ledelse har på denne baggrund aflagt årsregnskabet for 2022 under forudsætning af fortsat drift.

Medarbejderforhold

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Selskabets medarbejdere omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kierstein Byg ApS for 2022 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

Nettoomsætning ved salg af nyopførte ejendomme og byggegrunde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, ejendomme, tab på debitorer 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

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 salgsomkostninger 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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.