

Kilstoft Invest ApS

Hammervej 64
4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/06/2018

Anders-Peter Kilstoft Bech
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
-------------------------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Kilstoft Invest ApS

Hammervej 64

4700 Næstved

Telefonnummer: 20616473

e-mailadresse: piberhus@gmail.com

CVR-nr: 37194786

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

FUNDER & OSTENFELD REVISION GODKENDT

REVISIONSANPARTSSELSKAB

Norgesvej 2

4700 Næstved

DK Danmark

CVR-nr: 29628777

P-enhed: 1012377017

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Kilstoft Invest ApS. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling

samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de

forhold, beretningen omhandler.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 19/06/2018

Direktion

Yvonne Tina Kilstoft Bech

Anders-Peter Kilstoft Bech

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Kilstoft Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kilstoft Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, 19/06/2018

Søren Funder Andersen , mne320
registreret revisor
FUNDER & OSTENFELD REVISION
GODKENDT
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 29628777

Jes Boje Kjærulff Petersen , mne30126
registreret revisor
FUNDER & OSTENFELD REVISION
GODKENDT
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 29628777

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udøve investering og udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold i regnskabsåret

Årets resultat, 918.434 kr, er som forventet. Der er solgt over halvdelen af projektejendom i regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den resterende projektejendom er nu solgt og enkelte lejligheder er nu overgået til anlægsinvestering.

Der er efter regnskabsårets afslutning derudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke

selskabets finansielle stilling.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer overskud i indeværende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Kilstoft Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 aflæg-

ges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang

til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats,

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

Investeringsejendomme måles til kostpris i anskaffelsesåret og efterfølgende til dagsværdi baseret på eksterne

vurderinger. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Aktiver med en kostpris på under 13.200 kr pr enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 hhv driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end

kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Til kostprisen tillægges renter mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres

med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende

regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæs-

sig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages

efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet hen-

holdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		1.183.230	-9.084
Resultat af ordinær primær drift		1.183.230	-9.084
Andre finansielle indtægter		1.777	
Øvrige finansielle omkostninger		-1.917	
Ordinært resultat før skat		1.183.090	-9.084
Skat af årets resultat		-264.656	1.815
Årets resultat		918.434	-7.269
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		918.434	-7.269
I alt		918.434	-7.269

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		3.251.616	109.060
Materielle anlægsaktiver i alt		3.251.616	109.060
Anlægsaktiver i alt		3.251.616	109.060
Råvarer og hjælpematerialer		5.448.049	3.054.862
Varebeholdninger i alt		5.448.049	3.054.862
Tilgodehavende skat			1.815
Andre tilgodehavender			87.671
Tilgodehavender i alt			89.486
Likvide beholdninger		15.625.218	738.664
Omsætningsaktiver i alt		21.073.267	3.883.012
Aktiver i alt		24.324.883	3.992.072

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		130.000	130.000
Overført resultat		911.165	-7.269
Egenkapital i alt		1.041.165	122.731
Hensættelse til udskudt skat		135.867	
Hensatte forpligtelser i alt		135.867	
Gæld til banker		19.721.467	2.769.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser		438.536	415.560
Skyldig selskabsskat		126.974	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.860.874	684.651
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		23.147.851	3.869.341
Gældsforpligtelser i alt		23.147.851	3.869.341
Passiver i alt		24.324.883	3.992.072

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I likvide midler indgår deponeringskonti kr. 12.881.398 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Til sikkerhed for kreditinstitutter kr. 19.721.467 er tinglyst ejerpantebreve kr. 20.200.000 i grunde og ejendom under opførelse med bogført værdi pr. 31. december 2017 kr. 5.842.038 samt investeringsejendom med bogført værdi pr. 31. december 2017 kr. 2.217.643. I likvide midler indgår deponeringskonti kr. 12.881.398 ligeledes deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).

	2017	2015/16
Antal ansatte, primo	0	0
Antal ansatte, ultimo	0	0

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).