

FUNDER & HENRIKSEN

Kilstoft Invest ApS

Jacobshavn 9
4700 Næstved

CVR-nr. 37 19 47 86

Årsrapport for 2021

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. juni 2022

Anders Kilstoft-Bech
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Næstved, den 23. juni 2022

Direktion

Yvonne Tina Kilstoft Bech
adm. direktør

Anders-Peter Kilstoft Bech
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Kilstoft Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kilstoft Invest 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 revisorers 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.

Næstved, den 23. juni 2022

FUNDER & HENRIKSEN REVISION

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 29 62 87 77

Søren Funder Andersen

registreret revisor

MNE-nr. mne320

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kilstoft Invest ApS
Jacobshavn 9
4700 Næstved

CVR-nr.: 37 19 47 86

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Næstved

Direktion

Yvonne Tina Kilstoft Bech, adm. direktør
Anders-Peter Kilstoft Bech, direktør

Revisor

FUNDER & HENRIKSEN REVISION
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Norgesvej 2
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kilstoft Invest 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		391.044	274.314
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-14.067</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		391.044	260.247
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-86.790</u>	<u>-86.790</u>
Resultat før finansielle poster		304.254	173.457
Finansielle omkostninger		<u>-279.675</u>	<u>-144.681</u>
Resultat før skat		24.579	28.776
Skat af årets resultat		<u>-5.369</u>	<u>-6.603</u>
Årets resultat		<u>19.210</u>	<u>22.173</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>19.210</u>	<u>22.173</u>
		<u>19.210</u>	<u>22.173</u>

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>9.487.013</u>	<u>9.415.170</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.487.013</u>	<u>9.415.170</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.487.013</u>	<u>9.415.170</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	7.500
Andre tilgodehavender		30.000	30.000
Selskabsskat		<u>33.032</u>	<u>30.000</u>
Tilgodehavender		<u>63.032</u>	<u>67.500</u>
Likvide beholdninger		<u>93.317</u>	<u>447.308</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>156.349</u>	<u>514.808</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.643.362</u></u>	<u><u>9.929.978</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Overført resultat		1.586.116	1.566.906
Egenkapital		1.716.116	1.696.906
Hensættelse til udskudt skat		239.883	235.540
Hensatte forpligtelser i alt		239.883	235.540
Gæld til realkreditinstitutter		4.060.644	4.185.443
Langfristede gældsforpligtelser	1	4.060.644	4.185.443
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	126.166	124.318
Banker		2.630.840	2.630.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.337	7.199
Selskabsskat		88	0
Anden gæld		851.288	1.049.732
Kortfristede gældsforpligtelser		3.626.719	3.812.089
Gældsforpligtelser i alt		7.687.363	7.997.532
Passiver i alt		9.643.362	9.929.978

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	130.000	1.566.906	1.696.906
Årets resultat	0	19.210	19.210
Egenkapital 31. december 2021	130.000	1.586.116	1.716.116

Noter

1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.309.761	4.186.810	126.166	3.583.455
	4.309.761	4.186.810	126.166	3.583.455

2 Eventualforpligtelser

Ingen.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 2.607, er der givet pant i grunde og bygninger (t.kr. 18.350), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 9.558.

Til sikkerhed for realkreditgæld t.kr. 4.233, er der givet pant i grunde og bygninger (t.kr. 4.500), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. decemer 2021 udgør t.kr. 6.488.