

FUNDER & HENRIKSEN

Kilstoft Invest ApS

Jacobshavn 9
4700 Næstved

CVR-nr. 37 19 47 86

Årsrapport for 2023

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. april 2024

Anders-Peter 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 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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. april 2024

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 2023 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. april 2024

FUNDER OG HENRIKSEN REVISION

Godkendt revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 29 62 87 77

Stig Henriksen
registreret revisor
mne17429

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kilstoft Invest ApS
Jacobshavn 9
4700 Næstved

CVR-nr.: 37 19 47 86

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Næstved

Direktion

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

Revisor

FUNDER OG 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 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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.

Andre eksterne omkostninger

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

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

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 gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		373.967	371.134
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-86.790</u>	<u>-86.790</u>
Resultat før finansielle poster		287.177	284.344
Finansielle omkostninger		<u>-330.432</u>	<u>-283.202</u>
Resultat før skat		-43.255	1.142
Skat af årets resultat		<u>9.288</u>	<u>-224</u>
Årets resultat		<u>-33.967</u>	<u>918</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-33.967</u>	<u>918</u>
		<u>-33.967</u>	<u>918</u>

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>9.620.828</u>	<u>9.553.921</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.620.828</u>	<u>9.553.921</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.620.828</u>	<u>9.553.921</u>
Andre tilgodehavender		<u>33.217</u>	<u>31.370</u>
Tilgodehavender		<u>33.217</u>	<u>31.370</u>
Likvide beholdninger		<u>27.887</u>	<u>37.956</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>61.104</u>	<u>69.326</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.681.932</u></u>	<u><u>9.623.247</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Overført resultat		1.553.068	1.587.034
Egenkapital		1.683.068	1.717.034
Hensættelse til udskudt skat		201.696	220.790
Hensatte forpligtelser i alt		201.696	220.790
Gæld til realkreditinstitutter		3.805.409	3.933.989
Langfristede gældsforpligtelser	2	3.805.409	3.933.989
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	129.945	128.041
Banker		2.678.966	2.666.643
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.543	6.260
Selskabsskat		9.570	5.382
Anden gæld		1.156.735	945.108
Periodeafgrænsningsposter		6.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.991.759	3.751.434
Gældsforpligtelser i alt		7.797.168	7.685.423
Passiver i alt		9.681.932	9.623.247

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	130.000	1.587.035	1.717.035
Årets resultat	0	-33.967	-33.967
Egenkapital 31. december 2023	130.000	1.553.068	1.683.068

Noter

	2023
	DKK
1 Oplysning om dagsværdi	
Investeringsejendomme, beboelse	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>9.553.921</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-86.790</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>9.620.828</u>

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendomme der i al væsentlighed er beliggende i Næstved Kommune.

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for dets investeringsejendomme. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 451 og et afkastkrav på 4,7%. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået ikke opsagte lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommenes nuværende stand.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 947.

En reduktion af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil forøge den samlede dagsværdi med t.kr. 1.118.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

Noter

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.062.030	3.935.354	129.945	3.309.782
	4.062.030	3.935.354	129.945	3.309.782

3 Eventualforpligtelser

Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 2.748 er der givet pant i grunde og bygninger (t.kr. 18.350), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 9.620.

Til sikkerhed for realkreditgæld t.kr. 3.979, er der givet pant i grunde og bygninger (t.kr. 4.500), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. decemer 2023 udgør t.kr. 6.488.