

# FUNDER & HENRIKSEN

## **Kilstoft Invest ApS**

Jacobshavn 9  
4700 Næstved

CVR-nr. 37 19 47 86

## **Årsrapport for 2019**

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. maj 2020

---

Anders-Peter Kilstoft Bech  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 27. april 2020

### **Direktion**

Yvonne Tina Kilstoft Bech  
adm. direktør

Anders-Peter Kilstoft Bech  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Kilstoft Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Kilstoft Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 27. april 2020

**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 2019

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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 87.193, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.674.733.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kilstoft Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### *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 salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### 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.

#### 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 provenuet 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>82.062</b>	<b>616.692</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-733</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>81.329</b>	<b>616.692</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-19.290</u>	<u>662.980</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>62.039</b>	<b>1.279.672</b>
Finansielle indtægter		0	571
Finansielle omkostninger		<u>-163.240</u>	<u>-355.976</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-101.201</b>	<b>924.267</b>
Skat af årets resultat		<u>14.008</u>	<u>-203.506</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-87.193</u></b>	<b><u>720.761</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-87.193</u>	<u>720.761</u>
		<b><u>-87.193</u></b>	<b><u>720.761</u></b>

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.487.500	6.420.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		43.267	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.530.767</b>	<b>6.420.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.530.767</b>	<b>6.420.000</b>
Igangværende byggerier		1.366.201	111.283
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.366.201</b>	<b>111.283</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.500	0
Andre tilgodehavender		92.784	49.975
<b>Tilgodehavender</b>		<b>100.284</b>	<b>49.975</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>730.923</b>	<b>688.969</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.197.408</b>	<b>850.227</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.728.175</b>	<b>7.270.227</b>

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Overført resultat		1.544.733	1.631.926
<b>Egenkapital</b>	1	<b>1.674.733</b>	<b>1.761.926</b>
Hensættelse til udskudt skat		228.907	250.405
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>228.907</b>	<b>250.405</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.308.416	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>4.308.416</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	122.497	0
Banker		1.367.096	4.116.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.647	19.227
Selskabsskat		66.459	88.969
Anden gæld		937.420	1.033.273
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.516.119</b>	<b>5.257.896</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.824.535</b>	<b>5.257.896</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.728.175</b>	<b>7.270.227</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

**1 Egenkapital**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	130.000	1.631.926	1.761.926
Årets resultat	0	-87.193	-87.193
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>130.000</b>	<b>1.544.733</b>	<b>1.674.733</b>

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	4.430.913	122.497	3.849.169
	<b>0</b>	<b>4.430.913</b>	<b>122.497</b>	<b>3.849.169</b>

**3 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 1.755, er der givet pant i grunde og bygninger (t.kr. 18.350), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 7.853.

Til sikkerhed for realkreditgæld t.kr. 4.480, er der givet pant i grunde og bygninger (t.kr. 4.500), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. decemer 2019 udgør t.kr. 6.488.