

**Kilstrup I/S**  
**Rørthvej 63, 8300 Odder**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 37 43 78 91**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juni 2019.

---

Jesper Kilstrup Sørensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Kilstrup I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 5. juni 2019

### **Direktion**

Jesper Kilstrup Sørensen

Steen Kilstrup Sørensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Kilstrup I/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kilstrup I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Odder, den 5. juni 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Brødbæk  
statsautoriseret revisor  
mne11645

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Kilstrup I/S  
Rørthvej 63  
8300 Odder

CVR-nr.: 37 43 78 91  
Stiftet: 10. februar 2016  
Hjemsted: Odder  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jesper Kilstrup Sørensen  
Steen Kilstrup Sørensen

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Banegårdsgade 13  
8300 Odder

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme med salg for øje.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets ordinære resultat efter skat udgør 33.257 kr. mod -22.686 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kilstrup I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>54.955</b>	<b>22.998</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-21.698	-45.684
<b>Årets resultat</b>	<b>33.257</b>	<b>-22.686</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	33.257	0
Disponeret fra overført resultat	0	-22.686
<b>Disponeret i alt</b>	<b>33.257</b>	<b>-22.686</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>			
Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>1.159.902</u>	<u>1.159.902</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.159.902</u>	<u>1.159.902</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.159.902</u></b>	<b><u>1.159.902</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>94.516</u>	<u>98.793</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>94.516</u></b>	<b><u>98.793</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.254.418</u></b>	<b><u>1.258.695</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Overført resultat	-1.369	-34.626
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.369</u></b>	<b><u>-34.626</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.055.739	1.093.357
	Deposita	<u>21.000</u>	<u>21.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.076.739</u>	<u>1.114.357</u>
	Gældsforpligtelser	39.048	38.964
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>140.000</u>	<u>140.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>179.048</u>	<u>178.964</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.255.787</u></b>	<b><u>1.293.321</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.254.418</u></b>	<b><u>1.258.695</u></b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	21.698	45.684
	<b><u>21.698</u></b>	<b><u>45.684</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.159.902	1.076.020
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>83.882</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.159.902</u></b>	<b><u>1.159.902</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.159.902</u></b>	<b><u>1.159.902</u></b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-34.626	-11.940
Årets overførte overskud eller underskud	<u>33.257</u>	<u>-22.686</u>
	<b><u>-1.369</u></b>	<b><u>-34.626</u></b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.094.787	1.132.321
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-39.048</u>	<u>-38.964</u>
	<b><u>1.055.739</u></b>	<b><u>1.093.357</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>940.633</u>	<u>979.906</u>

## **Noter**

---

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.137 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.160 t.kr.

### **6. Eventualposter**

Selskabet har ingen eventualposter.