

Kilstrup I/S
Rørthvej 63, 8300 Odder

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 37 43 78 91

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2024.

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 2023

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 25. april 2024

Direktion

Jesper Kilstrup Sørensen
direktør

Steen Kilstrup Sørensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til interessenterne i Kilstrup I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Kilstrup I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 25. april 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Kirk 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, direktør
Steen Kilstrup Sørensen, direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Banegårdsgade 2
8300 Odder

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme med salg for øje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 68.014 kr. mod 58.687 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 44.343 kr. mod 35.326 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|---------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 68.014 | 58.687 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -23.671 | -23.361 |
| Årets resultat | 44.343 | 35.326 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 44.343 | 35.326 |
| Disponeret i alt | 44.343 | 35.326 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | <u>1.225.380</u> | <u>1.225.380</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.225.380</u> | <u>1.225.380</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>1.225.380</u> | <u>1.225.380</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Likvide beholdninger | <u>46.523</u> | <u>37.643</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>46.523</u> | <u>37.643</u> |
| | Aktiver i alt | <u>1.271.903</u> | <u>1.263.023</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Egenkapital | | |
| 3 Overført resultat | 184.946 | 140.602 |
| Egenkapital i alt | 184.946 | 140.602 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | 873.255 | 906.827 |
| Deposita | 23.700 | 23.700 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 896.955 | 930.527 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 37.108 | 39.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 6.500 | 6.500 |
| Anden gæld | 146.394 | 146.394 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 190.002 | 191.894 |
| Gældsforpligtelser i alt | 1.086.957 | 1.122.421 |
| Passiver i alt | 1.271.903 | 1.263.023 |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>23.671</u> | <u>23.361</u> |
| | <u>23.671</u> | <u>23.361</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | <u>1.225.380</u> | <u>1.225.380</u> |
| Kostpris ultimo | <u>1.225.380</u> | <u>1.225.380</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>1.225.380</u> | <u>1.225.380</u> |

Virksomhedens investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 110 m² beliggende i Hou, Odder.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige reoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

| | <u>31/12 2023</u> |
|--|-------------------|
| Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%) | 6,12 |

| | |
|--|--------|
| Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²) | 11.140 |
|--|--------|

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.225 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 93 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 108 t.kr.

3. Overført resultat

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Overført resultat primo | 140.603 | 105.276 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>44.343</u> | <u>35.326</u> |
| | <u>184.946</u> | <u>140.602</u> |

4. Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 910.363 | 945.827 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-37.108</u> | <u>-39.000</u> |
| | <u>873.255</u> | <u>906.827</u> |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>756.700</u> | <u>794.900</u> |
|---|----------------|----------------|

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 910 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.225 t.kr.

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 tilbageførslers 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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