

**Kibole ApS**  
**Eriksensvej 29, 6710 Esbjerg V**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 38 54 21 25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2023.

---

**Ole Hyldahl Nielsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Kibole ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 21. juni 2023

### Direktion

Kim Hyldahl

Ole Hyldahl Nielsen

Bent Hyldahl Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Kibole ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kibole ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Esbjerg, den 21. juni 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller  
Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne24721

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Kibole ApS  
Eriksensvej 29  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 38 54 21 25  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Kim Hyldahl  
Ole Hyldahl Nielsen  
Bent Hyldahl Nielsen

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 222.566 kr. mod 154.824 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kibole ApS 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>290.396</b>	<b>193.363</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-4.492	-589
<b>Resultat før skat</b>	<b>285.904</b>	<b>192.774</b>
1 Skat af årets resultat	-63.338	-37.950
<b>Årets resultat</b>	<b>222.566</b>	<b>154.824</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	222.566	154.824
<b>Disponeret i alt</b>	<b>222.566</b>	<b>154.824</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	6.638.626	5.570.252
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.638.626</u>	<u>5.570.252</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.638.626</u></b>	<b><u>5.570.252</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>97.239</u>	<u>184.891</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>97.239</u></b>	<b><u>184.891</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.735.865</u></b>	<b><u>5.755.143</u></b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	60.000	60.000
4	Overført resultat	<u>357.159</u>	<u>134.593</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>417.159</u></b>	<b><u>194.593</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Deposita	90.600	90.600
5	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>5.414.400</u>	<u>5.414.400</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.505.000</u>	<u>5.505.000</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	692.757	0
	Selskabsskat	63.338	37.950
	Anden gæld	40.011	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>17.600</u>	<u>17.600</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>813.706</u>	<u>55.550</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.318.706</u></b>	<b><u>5.560.550</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.735.865</u></b>	<b><u>5.755.143</u></b>
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>63.338</u>	<u>37.950</u>
	<b><u>63.338</u></b>	<b><u>37.950</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	5.570.253	3.415.543
Tilgang i årets løb	<u>1.068.373</u>	<u>2.154.709</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>6.638.626</u></b>	<b><u>5.570.252</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>6.638.626</u></b>	<b><u>5.570.252</u></b>

Investeringsejendommene består af 3 ejendomme som benyttes til privat beboelse samt ubebygget grund. Ejendommene er beliggende i udkanten af Esbjerg.

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.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,25
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Følsomhedsanalyse tager udelukkende udgangspunkt i de 3 investeringsejendomme i Esbjerg.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 946 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 417 t.kr. til -529 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 1.230 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 417 t.kr. til 1.647 t.kr.

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2022	60.000	60.000
	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>

### 4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2022	134.593	-20.231
Årets overførte overskud eller underskud	222.566	154.824
	<u>357.159</u>	<u>134.593</u>

### 5. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	5.414.400	5.414.400
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.414.000	5.414.400

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Kim Hyldahl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kim Hyldahl  
Direktør  
ID: a1069605-aa82-4235-9576-5534f07543ca  
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 13:29:20  
Underskrevet med MitID



## Ole Hyldahl Nielsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Ole Hyldahl Nielsen  
Direktør  
ID: 84582383  
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 22:51:10  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ole Hyldahl Nielsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Ole Hyldahl Nielsen  
Dirigent  
ID: 84582383  
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 22:51:10  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Bent Hyldahl Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bent Hyldahl Nielsen  
Direktør  
ID: 0f5cc179-a361-4668-8156-da0a367d873a  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 09:48:48  
Underskrevet med MitID



## Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
"Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen"  
Revisor  
ID: 1255072580640  
CVR-match med dansk NemID  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 11:55:18  
Underskrevet med NemID

NEM ID