

Kibole ApS

Eriksensvej 29, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for

2023

CVR-nr. 38 54 21 25

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

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 2023

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

Ledespåtegning

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

Direktionen 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.

Esbjerg V, den 25. april 2024

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 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.

Esbjerg, den 25. april 2024

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 227.806 kr. mod 222.566 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 nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendomme under opførsel

Investeringsejendomme under opførsel omfatter investeringer i ubebyggede grunde.

Investeringsejendomme under opførsel måles til kostpris og afskrives ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 acontoskatte.

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	298.482	290.396
Øvrige finansielle omkostninger	-5.028	-4.492
Resultat før skat	293.454	285.904
1 Skat af årets resultat	-65.648	-63.338
Årets resultat	227.806	222.566
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	227.806	222.566
Disponeret i alt	227.806	222.566

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	5.570.253	5.570.253
3	Investeringsejendomme under opførsel	1.384.077	1.068.373
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.954.330</u>	<u>6.638.626</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.954.330</u>	<u>6.638.626</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>70</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>70</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>163.612</u>	<u>97.239</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>163.682</u>	<u>97.239</u>
	Aktiver i alt	<u>7.118.012</u>	<u>6.735.865</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	60.000	60.000
5	Overført resultat	584.966	357.159
	Egenkapital i alt	<u>644.966</u>	<u>417.159</u>
Gældsforpligtelser			
	Deposita	90.600	90.600
6	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.305.198	5.414.400
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.395.798</u>	<u>5.505.000</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	692.756
	Selskabsskat	59.648	63.338
	Anden gæld	0	40.012
	Periodeafgrænsningsposter	17.600	17.600
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>77.248</u>	<u>813.706</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.473.046</u>	<u>6.318.706</u>
	Passiver i alt	<u>7.118.012</u>	<u>6.735.865</u>
8	Oplysninger om dagsværdi		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>65.648</u>	<u>63.338</u>
	<u>65.648</u>	<u>63.338</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	<u>5.570.253</u>	<u>5.570.253</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>5.570.253</u>	<u>5.570.253</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>5.570.253</u>	<u>5.570.253</u>

Investeringsejendommene består af 3 ejendomme som benyttes til privat beboelse. 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: 5,51%

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 839 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 648 t.kr. til -191 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 1.206 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 648 t.kr. til 1.854 t.kr.

3. Investeringsejendomme under opførsel

Kostpris 1. januar 2023	1.068.373	0
Tilgang i årets løb	<u>315.704</u>	<u>1.068.373</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>1.384.077</u>	<u>1.068.373</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>1.384.077</u>	<u>1.068.373</u>

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2023	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>

5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2023	357.160	134.593
Årets overførte overskud eller underskud	<u>227.806</u>	<u>222.566</u>
	<u>584.966</u>	<u>357.159</u>

6. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	<u>6.305.198</u>	<u>5.414.400</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.305.198</u>	<u>5.414.000</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		
8. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>5.570.523</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>0</u>