

Kilsgaard Bolig ApS

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2023

CVR-nr. 41 66 42 82

01.01.2023 - 31.12.2023

Rasmus Poulsens Vej 20, 5500 Middelfart

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

Heine Kilsgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 4 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7 |
| Balance 31. december | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Ledelsepåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kilsgaard Bolig 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Middelfart, den 27. juni 2024

Direktion

Heine Kilsgaard
direktør

Jacob Kilsgaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Kilsgaard Bolig ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kilsgaard Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg Ø, den 27. juni 2024

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 31 33 26 99

Jens Elkjær-Larsen
Registreret revisor
mne15648

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kilsgaard Bolig ApS
Rasmus Poulsens Vej 20
5500 Middelfart

CVR-nr.: 41 66 42 82

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Middelfart

Direktion

Heine Kilsgaard, direktør
Jacob Kilsgaard, direktør

Revisor

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab
John Tranums Vej 25
6705 Esbjerg Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er boligudlejning og hermed forbundet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 2,9 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusiv forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 1%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 300 t.kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 153.195 | -13.378 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2,3 | <u>1.017.934</u> | <u>0</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.171.129 | -13.378 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-111.606</u> | <u>-85.150</u> |
| Resultat før skat | | 1.059.523 | -98.528 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-233.200</u> | <u>21.700</u> |
| Årets resultat | | <u>826.323</u> | <u>-76.828</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>826.323</u> | <u>-76.828</u> |
| | | <u>826.323</u> | <u>-76.828</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 5 | <u>2.900.000</u> | <u>1.882.066</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>2.900.000</u> | <u>1.882.066</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>2.900.000</u> | <u>1.882.066</u> |
| Udskudt skatteaktiv | | <u>0</u> | <u>45.200</u> |
| Tilgodehavender | | <u>0</u> | <u>45.200</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>73.461</u> | <u>51.315</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>73.461</u> | <u>96.515</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>2.973.461</u></u> | <u><u>1.978.581</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 666.031 | -160.293 |
| Egenkapital | | 706.031 | -120.293 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 188.000 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 188.000 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.740.130 | 1.777.774 |
| Deposita | | 50.100 | 50.100 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 1.790.230 | 1.827.874 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 41.500 | 37.800 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 2.712 |
| Gæld til kapitalinteressere | | 14.250 | 13.823 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 218.209 | 211.665 |
| Anden gæld | | 7.000 | 5.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 8.241 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 289.200 | 271.000 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.079.430 | 2.098.874 |
| Passiver i alt | | 2.973.461 | 1.978.581 |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 40.000 | -160.292 | -120.292 |
| Årets resultat | 0 | 826.323 | 826.323 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 40.000 | 666.031 | 706.031 |

Noter

| | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------------------|-----------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Selskabet har to ulønnet direktører. | | |
| 2 Oplysning om dagsværdi | | <u>2023</u> DKK |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo | | <u>1.882.066</u> |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | | <u>1.017.934</u> |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | | <u>2.900.000</u> |
| 3 Værdireguleringer af investeringsaktiver | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | <u>1.017.934</u> | <u>0</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>1.017.934</u> | <u>0</u> |
| | <u><u>1.017.934</u></u> | <u><u>0</u></u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | <u>233.200</u> | <u>-21.700</u> |
| | <u><u>233.200</u></u> | <u><u>-21.700</u></u> |

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger |
|--|--------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023 | <u>1.882.066</u> |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>1.882.066</u> |
| Årets opskrivninger | <u>1.017.934</u> |
| Opskrivninger 31. december 2023 | <u>1.017.934</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u><u>2.900.000</u></u> |

Investeringsjendomme omfatter udelukkende kategorien beboelsejendomme, og er alle beliggende i Middelfart. Ejendommen er i 2022 totalrenoveret og der er et minimalt forventet vedligeholdelsesbehov.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF model. Der er anvendt en diskonteringsfaktor på 5,95%

Der er en årlig normalindtjening på 165 t.kr. og der har ikke været tomgang i regnskabsåret.

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld | Gæld | | Restgæld |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| | 1. januar 2023 | 31. december 2023 | Afdrag næste år | efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.815.574 | 1.781.630 | 41.500 | 1.598.000 |
| Deposita | <u>50.100</u> | <u>50.100</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u><u>1.865.674</u></u> | <u><u>1.831.730</u></u> | <u><u>41.500</u></u> | <u><u>1.598.000</u></u> |

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.823, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.900

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kilsgaard Bolig ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ejendomme

Der er ændret i anvendt regnskabspraksis således at virksomhedens ejendomme nu indregnes til dagsværdi, i henhold til årsregnskabslovens § 38, mod tidligere kostpris.

Ændringen har betydet, at årets resultat og egenkapital forbedres med 794 t.kr.

Den nye regnskabspraksis, herunder opgørelse af dagsværdien, er nærmere beskrevet under materielle anlægsaktiver.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra husleje, indregnes i resultatopgørelsen i takt med huslejekontrakten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaleomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Ejendomme indregnes til kostpris ved første indregning og er efterfølgende opskrevet til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Der foretages løbende revurdering af værdiansættelsen og opskrivning. Opskrivningen er indregnet i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Dyg Kilsgaard

Direktør

Serienummer: 4abf3f3f-35be-47be-8789-4162d7677cd6

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-28 07:41:58 UTC



Heine Ralph Kilsgaard

Direktør

Serienummer: a9378681-099a-43ef-a10f-5082d2e51393

IP: 62.242.xxx.xxx

2024-06-28 14:55:31 UTC



Jens Elkjær-Larsen

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab CVR: 31332699

Registreret revisor

På vegne af: Revenu Registreret Revisionsanpartssels...

Serienummer: 4e416ede-dee9-4dc6-870c-79a104212b3c

IP: 37.128.xxx.xxx

2024-07-01 07:06:47 UTC



Heine Ralph Kilsgaard

Dirigent

Serienummer: a9378681-099a-43ef-a10f-5082d2e51393

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-01 07:10:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: TKD61-QE4T0-U8ZOX-7ZG5E-2T27C-VNQP6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**