

Kost og Berg ApS

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 42 20 25 76

01.01.2023 - 31.12.2023

Søparken 118, 5260 Odense S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. februar 2024

Henrik Muerköster
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kost og Berg 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.

Odense S, den 12. februar 2024

Direktion

Anders Østergaard Søberg
direktør

Henrik Muerköster
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Kost og Berg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kost og Berg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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 Ø, den 12. februar 2024

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 31 33 26 99

Martin Dahl Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47805

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kost og Berg ApS
Søparken 118
5260 Odense S

CVR-nr.: 42 20 25 76

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Odense

Direktion

Anders Østergaard Søberg, direktør
Henrik Muerköster, direktør

Revisor

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab
John Tranums Vej 25
6705 Esbjerg Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 4.310 t.kr. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 330 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 45.483, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 155.084.

Årets resultat anses for forventet.

Der forventes en positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		240.566	129.484
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-132.476</u>	<u>35.050</u>
Resultat før finansielle poster		108.090	164.534
Finansielle omkostninger		<u>-165.978</u>	<u>-56.390</u>
Resultat før skat		-57.888	108.144
Skat af årets resultat	3	<u>12.405</u>	<u>-23.915</u>
Årets resultat		<u>-45.483</u>	<u>84.229</u>
Overført resultat		<u>-45.483</u>	<u>84.229</u>
		<u>-45.483</u>	<u>84.229</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>4.310.000</u>	<u>4.340.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.310.000</u>	<u>4.340.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.310.000</u>	<u>4.340.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.649</u>	<u>9.480</u>
Tilgodehavender		<u>2.649</u>	<u>9.480</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.649</u>	<u>9.480</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.312.649</u></u>	<u><u>4.349.480</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		115.084	160.557
Egenkapital		155.084	200.557
Hensættelse til udskudt skat		13.910	34.683
Hensatte forpligtelser i alt		13.910	34.683
Gæld til realkreditinstitutter		2.883.124	2.962.536
Selskabsdeltagere og ledelse		809.418	730.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.692.542	3.692.536
Gæld til realkreditinstitutter	5	82.062	85.447
Banker	5	194.136	176.457
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.385	0
Selskabsskat		8.030	7.700
Anden gæld		10.000	10.000
Deposita		141.500	142.100
Kortfristede gældsforpligtelser		451.113	421.704
Gældsforpligtelser i alt		4.143.655	4.114.240
Passiver i alt		4.312.649	4.349.480

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	160.567	200.567
Årets resultat	0	-45.483	-45.483
Egenkapital 31. december 2023	40.000	115.084	155.084

Noter

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabet har ingen ansatte udover ledelsen, som ikke modtager vederlag.		
2 Oplysning om dagsværdi		<u>2023</u> kr.
Investeringsjendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>-132.476</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>4.310.000</u>
	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.030	7.700
Årets udskudte skat	-20.773	16.083
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>338</u>	<u>132</u>
	<u>-12.405</u>	<u>23.915</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsje ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	4.234.325
Tilgang i årets løb	<u>102.476</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>4.336.801</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	105.675
Årets opskrivninger	<u>-132.476</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>-26.801</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>4.310.000</u></u>

Investeringsjendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Investeringsjendomme omfatter 2 ejendomme med 6 lejligheder og 1 erhvervslokale i Ringe og Odense.

Det samlede BBR-areal udgør 438 m², og porteføljen er dermed værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 9.840 kr./m². I 2023 har der været tomgang i enkelte lejemål, mens alle enheder er fuldt udlejet ved balancedagen. Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 259 t.kr.

Den anvendte afkastsats for ejendommene udgør 6% pr. 31.12.2023 (6% pr. 31.12.2022). En forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 330 t.kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.537.000	2.612.000
Mellem 1 og 5 år	<u>346.124</u>	<u>350.536</u>
Langfristet del	2.883.124	2.962.536
Inden for et år	<u>82.062</u>	<u>85.447</u>
	<u><u>2.965.186</u></u>	<u><u>3.047.983</u></u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2023	2022
	kr.	kr.
Selskabsdeltagere og ledelse		
Efter 5 år	809.418	730.000
Langfristet del	809.418	730.000
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	15.385	0
Kortfristet del	15.385	0
	824.803	730.000

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.310 t.kr.

Selskabet har desuden udstedt ejerpantebreve på i alt 200 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, og disse er deponeret til sikkerhed for bankgæld, der udgør 194 t.kr. pr. 31.12.2023.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kost og Berg 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 kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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.

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.