



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Thyparken 10
7700 Thisted
T +45 97 91 11 11

CVR nr. 25 49 21 45

thisted@rsm.dk
www.rsm.dk

Kjeldtoft Thisted A/S

Markvænget 16 B, 7700 Thisted

CVR-nr. 30 35 07 31

Årsrapport

2023/24

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

Sonja Kjeldtoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Kjeldtoft Thisted A/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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 12. december 2024

Direktion

Sonja Kjeldtoft

Bestyrelse

Sonja Kjeldtoft

Lars Kjeldtoft
Formand

Kathrine Kjeldtoft Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kjeldtoft Thisted A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kjeldtoft Thisted A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Thisted, den 12. december 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Stig R. Enevoldsen

statsautoriseret revisor
mne30151

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kjeldtoft Thisted A/S Markvænget 16 B 7700 Thisted
	Telefon: 97923505
	CVR-nr.: 30 35 07 31
	Stiftet: 1. januar 2010
	Hjemsted: Thisted
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Sonja Kjeldtoft Lars Kjeldtoft, Formand Kathrine Kjeldtoft Mortensen
Direktion	Sonja Kjeldtoft
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendom samt formueforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende og lever ikke op til forventningerne.

Resultatet er påvirket negativt af større værdiregulering af investeringsejendommen, hvilket dels skyldes ændring i lejeomfanget og dels ændret markedsforhold.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kjeldtoft Thisted A/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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægt samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav 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”.

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttotab	-238.656	-29.951
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-664.034	-1.182.127
2 Personaleomkostninger	-100.000	-100.000
Driftsresultat	-1.002.690	-1.312.078
Andre finansielle indtægter	999.307	361.806
Øvrige finansielle omkostninger	-29.177	-177
Resultat før skat	-32.560	-950.449
3 Skat af årets resultat	7.000	208.208
Årets resultat	-25.560	-742.241
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
Disponeret fra overført resultat	-25.560	-2.242.241
Disponeret i alt	-25.560	-742.241

Balance 30. september

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>7.188.000</u>	<u>7.616.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.188.000</u>	<u>7.616.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.188.000</u>	<u>7.616.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	23.136	106.130
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>56.183</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>23.136</u>	<u>162.313</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>5.295.355</u>	<u>5.575.964</u>
	Værdipapirer i alt	<u>5.295.355</u>	<u>5.575.964</u>
	Likvide beholdninger	<u>447.259</u>	<u>491.123</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.765.750</u>	<u>6.229.400</u>
	Aktiver i alt	<u>12.953.750</u>	<u>13.845.400</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	600.000	600.000
Overkurs ved emission	6.427.745	6.427.745
Overført resultat	3.489.677	3.515.237
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
Egenkapital i alt	10.517.422	12.042.982
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.298.089	1.387.083
Hensatte forpligtelser i alt	1.298.089	1.387.083
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	395.855
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.078.653	0
Anden gæld	34.586	19.480
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.138.239	415.335
Gældsforpligtelser i alt	1.138.239	415.335
Passiver i alt	12.953.750	13.845.400

5 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	600.000	6.427.745	5.757.478	450.000	13.235.223
Udloddet udbytte	0	0	0	-450.000	-450.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-2.242.241	1.500.000	-742.241
Egenkapital 1. oktober 2023	600.000	6.427.745	3.515.237	1.500.000	12.042.982
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-25.560	0	-25.560
	600.000	6.427.745	3.489.677	0	10.517.422

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering til dagsværdi	-664.034	-1.182.127
	-664.034	-1.182.127
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	100.000	100.000
	100.000	100.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	81.994	0
Årets regulering af udskudt skat	-88.994	-208.208
	-7.000	-208.208
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2023	4.505.702	4.326.575
Tilgang i årets løb	236.034	179.127
Kostpris 30. september 2024	4.741.736	4.505.702
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	3.110.298	4.292.425
Årets regulering til dagsværdi	-664.034	-1.182.127
Regulering til dagsværdi 30. september 2024	2.446.264	3.110.298
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	7.188.000	7.616.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen er beliggende i centrum af Thisted og består primært af butikslokaler.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7.188 t.kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning. Vist i t.kr.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
9,00%	6.589	7.188	-599
8,75%	6.777	7.188	-411
8,50%	6.976	7.188	-212
8,25%	7.188	7.188	0
8,00%	7.413	7.188	225
7,75%	7.652	7.188	464

5. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier	Børsnoterede obligationer
Dagsværdi 30. september 2024	5.000.054	295.301
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	798.387	60.720