øernes revision
registreret revisionsaktieselskab

KISØ Invest Group ApS

Langgade 4
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 35 05 50 45

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17/1 2023

Kim Sørensen
dirigent

øernes revision
langgade 4
4800 nykøbing f.

tlf. 5444 5455

nyk@oernes.dk
www.oernes.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	8
Balance pr. 30. september 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for KISØ Invest Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Nykøbing F., den 12. januar 2023

Direktion

Kim Sørensen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet	KISØ Invest Group ApS Langgade 4 4800 Nykøbing F.	
	CVR-nr.:	35 05 50 45
	Regnskabsperiode:	1. oktober 2021 - 30. september 2022
	Stiftet:	10. marts 2013
	Hjemsted:	Guldborgsund kommune
Direktion	Kim Sørensen, direktør	
Pengeinstitut	Lollands Bank Hollands Gaard 2 4800 Nykøbing F.	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme og anden formueadministration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 109.965, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 806.339.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KISØ Invest Group ApS for 2021/22 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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 kursgevinster, amortisering af forpligtelser mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen 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 forventede pengestrømme fra ejendommen.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for de 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 .lign.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		**183.966**	**206.982**
Nedskrivning af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger		-43.400	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		**140.566**	**206.982**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	100.000
Resultat før finansielle poster		**140.566**	**306.982**
Finansielle indtægter		38.042	19.630
Finansielle omkostninger	1	-37.640	-40.444
Resultat før skat		**140.968**	**286.168**
Skat af årets resultat		-31.003	-62.946
Årets resultat		**109.965**	**223.222**
Overført resultat		109.965	223.222
		109.965	**223.222**

Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		2.650.000	2.650.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	**2.650.000**	**2.650.000**
Anlægsaktiver i alt		**2.650.000**	**2.650.000**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		71.526	70.384
Periodeafgrænsningsposter		11.302	10.988
Tilgodehavender i alt		**82.828**	**81.372**
Likvide beholdninger		**42.017**	**23.038**
Omsætningsaktiver i alt		**124.845**	**104.410**
Aktiver i alt		**2.774.845**	**2.754.410**

Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Overført resultat		716.339	606.374
Egenkapital i alt		**806.339**	**696.374**
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		80.878	80.587
Hensatte forpligtelser i alt		**80.878**	**80.587**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		744.053	823.310
Gæld til tilknyttede virksomheder		836.911	745.637
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	**1.580.964**	**1.568.947**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	78.000	78.000
Selskabsskat		30.712	67.848
Anden gæld		197.952	262.654
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**306.664**	**408.502**
Gældsforpligtelser i alt		**1.887.628**	**1.977.449**
Passiver i alt		**2.774.845**	**2.754.410**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	90.000	606.374	696.374
Årets resultat	0	109.965	109.965
Egenkapital 30. september 2022	**90.000**	**716.339**	**806.339**

Noter

		2021/22	2020/21
		kr.	kr.
1	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.426	7.315
	Andre finansielle omkostninger	29.214	33.129
		37.640	**40.444**

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. oktober 2021	2.268.635
Kostpris 30. september 2022	2.268.635
Værdireguleringer 1. oktober 2021	381.365
Værdireguleringer 30. september 2022	381.365
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	**2.650.000**

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom beliggende i Nykøbing F. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakt. Den årlige leje udgør kr. 255.000.

Afkastkravet udgør 8% for ejendommen pr. 30/9 2022.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	901.310	822.053	78.000	448.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	745.637	836.911	0	836.911
	1.646.947	**1.658.964**	**78.000**	**1.284.911**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 822.053, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2022 udgør kr. 2.650.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 10.000.000 i ovenstående grunde og bygninger, som er i selskabets egen besiddelse.