

---

# **K/S TILST 1996**

**CVR-nr.: 19843777**

Gartnerhusene 22  
4632 Bjæverskov

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**27/06/2023**

**Kim Dennis Olesen**  
**Dirigent**



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S TILST 1996  
Gartnerhusene 22  
4632 Bjæverskov

CVR-nr.: 19843777  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor**

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Østbanegade 123  
2100 København Ø  
DK Danmark  
CVR-nr.: 15915641  
P-enhed: 1001000234

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for K/S TILST 1996.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Bjæverskov, den 27/06/2023

## **Direktion**

Kim Dennis Olesen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kommanditisterne i K/S TILST 1996

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S TILST 1996 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens 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 revisoreres 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.

København, den 27/06/2023

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr.: 15915641  
Iver Haugsted, mne10678  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje, se efterfølgende begivenheder. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet fremtidig nettoleje og en afkastprocent på 7.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen foråret udviser et resultat på kr. 135.149. Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for K/S TILST 1996 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Bruttofortjenesten indeholder de sammendragne poster nettoomsætning, andre driftsindtægter samt administrationsomkostninger. I bruttoresultatet indgår:

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdisamt gevinst/tab ved afhændelse af ejendom.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

#### Skatter

Det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i interessenternes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen.

#### Balancen

##### Investeringsjendom

Investeringsjendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendom måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendom værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar 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".

Investeringsjendom 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 ejendomme".

##### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandee, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter andee i kommandit, der måles til indre værdi på balancedagen af andelen.

##### Omsætningsaktiver

Består af tilgodehavende hos lejere samt bankindestående.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi, der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

##### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut indregnes ved låneoptagelse 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 provenuet 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

|   | Note | 2022           | 2021           |
|---|------|----------------|----------------|
|   |      | kr.            | kr.            |
| Nettoomsætning  |      | 253.242        | 259.584        |
| Eksterne omkostninger   |      | -24.302        | -18.326        |
| <b>Bruttoresultat</b>   |      | <b>228.940</b> | <b>241.258</b> |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                             |      | <b>228.940</b> | <b>241.258</b> |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -13.072        | -12.365        |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | -80.719        | -85.868        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                   |      | <b>135.149</b> | <b>143.025</b> |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>135.149</b> | <b>143.025</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                |                |
| Overført resultat   |      | 135.149        | 143.025        |
| <b>I alt</b>  |      | <b>135.149</b> | <b>143.025</b> |

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

|                                   | Note | 2022             | 2021             |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                   |      | kr.              | kr.              |
| Grunde og bygninger               |      | 5.275.000        | 5.275.000        |
| <b>Materielle aktiver i alt</b>   |      | <b>5.275.000</b> | <b>5.275.000</b> |
| <b>Langfristede aktiver i alt</b> |      | <b>5.275.000</b> | <b>5.275.000</b> |
| Likvide beholdninger              |      | 10.755           | 0                |
| <b>Kortfristede aktiver i alt</b> |      | <b>10.755</b>    | <b>0</b>         |
| <b>AKTIVER I ALT</b>              |      | <b>5.285.755</b> | <b>5.275.000</b> |

## Balance 31. december 2022

### Passiver

|   | Note | 2022             | 2021             |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | kr.              | kr.              |
| Registreret kapital mv.   |      | 1.917.873        | 1.744.984        |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |      | <b>1.917.873</b> | <b>1.744.984</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 2.879.614        | 3.052.638        |
| <b>Langfristede forpligtelser i alt</b>                                     |      | <b>2.879.614</b> | <b>3.052.638</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 173.024          | 171.488          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 20.000           | 17.400           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 295.244          | 288.484          |
| <b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>                                     |      | <b>488.268</b>   | <b>477.378</b>   |
| <b>Forpligtelser i alt</b>  |      | <b>3.367.882</b> | <b>3.560.016</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |      | <b>5.285.755</b> | <b>5.275.000</b> |

# Noter

## 1. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.053 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.275 t.kr.

Realkreditpantebrev kr. 3.654.000 i selskabets ejendom er stillet til sikkerhed. Uaflyst ejerpantebrev kr. 7.500.000 med pant i selskabets faste ejendom er endvidere stillet for bank.

Af langfristet gæld forfalder 2.172 t.kr. mere end 5 år fra balancedagen.

Modtaget husleje garanti samt løbende huslejeindbetalinger er stillet til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut.

## 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
|                              | <b>2022</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0           |