

K/S TILST 1996

CVR-nr.: 19843777

Gartnerhusene 22
4632 Bjæverskov

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

25/07/2022

Kim Olesen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

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: 01/01/2021 - 31/12/2021

Revisor Brønshøj Regnskab ApS Registrerede revisorer
Havdrupvej 24
2700 Brønshøj
DK Danmark

CVR-nr: 36709030
P-enhed: 1020305114

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2021 - 31. december 2021 for K/S Tilst 1996.

Årsrapporten, der ikke er revideret, 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.

Det er endvidere ledelsens opfattelse at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Bjæverskov , den 25/07/2022

Direktion

Kim Dennis Olesen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ejerne af K/S Tilst 1996

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Tilst 1996 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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, 25/07/2022

Brønshøj Regnskab ApS Registrerede revisorer
CVR: 36709030
Claus Christensen, mne15283
Registreret 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. 143.025. Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger, I Bruttoresultatet indgår:

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration. 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætningen består af huslejeindtægt.

Ejendomsomkostninger består af grundskyld, forsikring, vand/kloak/el samt reparation og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger består af honorar til revisor og mægler, kontorhold samt udgifter til rejser og møder.

Værdiregulering af ejendommen er årets regulering til markedsværdi.

Finansielle indtægter er renteindtægt fra pengeinstitut.

Finansielle omkostninger består af renteudgifter til realkredit samt renter af mellemværende med komplementarselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 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”.

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 ejendomme”.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender optages til de værdier, hvormed de påregnes at indgå, opgjort til kostpris.
Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Gæld

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen).
Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, svarende til lånets restgæld.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Kortfristet gæld består af gæld til komplementarselskabet, skyldig moms, kortfristet prioritetsgæld samt skyldige omkostninger.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsregnskabet, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtig. Beskatningen foretages hos den enkelte kommanditist.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		241.258	211.414
Resultat af ordinær primær drift		241.258	211.414
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-12.365	-11.820
Andre finansielle omkostninger		-85.868	-89.464
Ordinært resultat før skat		143.025	110.130
Årets resultat		143.025	110.130
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		143.025	110.130
I alt		143.025	110.130

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		5.275.000	5.275.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	5.275.000	5.275.000
Anlægsaktiver i alt		5.275.000	5.275.000
Likvide beholdninger		0	46.531
Omsætningsaktiver i alt		0	46.531
AKTIVER I ALT		5.275.000	5.321.531

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		1.744.983	1.594.958
Egenkapital i alt		1.744.983	1.594.958
Gæld til realkreditinstitutter		3.052.638	3.224.127
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.052.638	3.224.127
Gæld til realkreditinstitutter		171.488	169.965
Gæld til banker		7	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		212.735	204.939
Skyldig moms og afgifter		15.749	53.742
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		17.400	13.800
Kontraktlige forpligtelser		60.000	60.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		477.379	502.446
Gældsforpligtelser i alt		3.530.017	3.726.573
PASSIVER I ALT		5.275.000	5.321.531

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.328.354
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	7.328.354
Værdiregulering primo	-2.053.354
Årets regulering	0
Værdiregulering ultimo	-2.053.354
Markedsværdi ultimo	5.275.000

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen, til markedspris, svarende til et afkast på 7%. Nuværende lejeindtægt er ikke anvendt ved markedsværdiberegningen. 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. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.224.126	171.488	3.052.638	2.351.188
	3.224.126	171.488	3.052.638	2.351.188

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Der har ikke været afholdt lønomkostninger i årets løb.