

K/S Tilst 1996

C/O Kim Dennis Olesen, Morelhaven 95, 4600 Køge

CVR-nr. 19 84 37 77

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2026.

Kim Dennis Olesen
Dirigent

Member of  Nexia

 REVISORGRUPPEN DANMARK



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S Tilst 1996.

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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 29. april 2026

Direktion

Kim Olesen
Direktør

Komplementar

KOMPLEMENTARSELSKABET TILST 1996 ApS

Kim Dennis Olesen
Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Tilst 1996

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Tilst 1996 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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, den 29. april 2026

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Anders Lund

statsautoriseret revisor
mne47811



Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Tilst 1996
C/O Kim Dennis Olesen
Morelhaven 95
4600 Køge

E-mail: kimolesen00@outlook.dk

CVR-nr.: 19 84 37 77

Stiftet: 30. december 1996

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kim Olesen, Direktør

Komplementar

KOMPLEMENTARSELSKABET TILST 1996 ApS

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består af udlejning af en erhvervsejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold. Der er fortsat negativ egenkapital, som ledelsen forventer vil blive positiv i regnskabsåret 2026.

Årets bruttofortjeneste udgør 228.307 kr. mod 221.698 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -159.801 kr. mod 134.033 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der løbende tilføres likviditet til selskabet. Som følge heraf har selskabets ejer givet tilsagn om, at stille den nødvendige likviditet til rådighed således, at selskabet kan fortsætte driften.

Selskabets ejer har afgivet tilbagetrædelseserklæring, hvor det erklærer, at mellemværende medejer er efterstillet i forhold til selskabets anden gæld. Der henvises til note 1.

Årsregnskabet er på baggrund af overstående aflagt under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste	228.307	221.698
Værdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	0
Driftsresultat	-71.693	221.698
Andre finansielle indtægter	21	88
3 Øvrige finansielle omkostninger	-88.129	-87.753
Resultat før skat	-159.801	134.033
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-159.801	134.033
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	134.033
Disponeret fra overført resultat	-159.801	0
Disponeret i alt	-159.801	134.033



Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	2.800.000	3.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.800.000</u>	<u>3.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.800.000</u>	<u>3.100.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	10	0
Tilgodehavender i alt	<u>10</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	19.831	12.436
Omsætningsaktiver i alt	<u>19.841</u>	<u>12.436</u>
Aktiver i alt	<u>2.819.841</u>	<u>3.112.436</u>



Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
5 Overført resultat	-206.033	-46.233
Egenkapital i alt	-206.033	-46.233
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.351.188	2.528.904
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.351.188	2.528.904
Kortfristet del af langfristet gæld	177.715	176.137
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
Anden gæld	479.971	436.628
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	674.686	629.765
Gældsforpligtelser i alt	3.025.874	3.158.669
Passiver i alt	2.819.841	3.112.436

- 1 Kapitalberedskab
- 2 Medarbejderforhold
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



1. Kapitalberedskab

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der løbende tilføres likviditet til selskabet. Som følge heraf har selskabets ejer givet tilsagn om, at stille den nødvendige likviditet til rådighed således, at selskabet kan fortsætte driften.

Selskabets ejer har afgivet tilbagetrædelseserklæring, hvor det erklærer, at mellemværende medejer er efterstillet i forhold til selskabets anden gæld.

Årsregnskabet er på baggrund af overstående aflagt under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>88.129</u>	<u>87.753</u>
	<u>88.129</u>	<u>87.753</u>



	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	<u>7.328.354</u>	<u>7.328.354</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>7.328.354</u>	<u>7.328.354</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	<u>-4.528.354</u>	<u>-4.228.354</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>-4.528.354</u>	<u>-4.228.354</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>2.800.000</u>	<u>3.100.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en detailejendom på i alt 632 m² beliggende i Grindsted.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2025	31/12 2024
Afkastkrav, erhverv, Grindsted (%)	8	7
Tomgangsprocent, erhverv, Grindsted (%)	0	0
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	411	398

Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)



4. **Investeringsjendomme (fortsat)**

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.800 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 165 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 187 t.kr.

5. **Overført resultat**

Overført resultat 1. januar 2025	-46.232	-180.266
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-159.801</u>	<u>134.033</u>
	<u>-206.033</u>	<u>-46.233</u>

Kapitalindestående Kim Dennis Olesen 3.075.000/6.180.450

Kapitalkonto primo	-23.003	-89.689
Andel af årets resultat	<u>-79.507</u>	<u>66.686</u>
	<u>-102.510</u>	<u>-23.003</u>

Kapitalindestående Michael Bo Larsen 3.075.000/6.180.450

Kapitalkonto primo	-23.003	-89.689
Andel af årets resultat	<u>-79.507</u>	<u>66.686</u>
	<u>-102.510</u>	<u>-23.003</u>

**Kapitalindestående Kompl. TILST 1996 ApS
30.450/6.180.450**

Kapitalkonto primo	-226	-887
Andel af årets resultat	<u>-787</u>	<u>661</u>
	<u>-1.013</u>	<u>-226</u>



Noter

	31/12 2025	31/12 2024
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.528.903	2.705.041
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-177.715</u>	<u>-176.137</u>
	<u>2.351.188</u>	<u>2.528.904</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.624.265</u>	<u>1.808.434</u>

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendom
	<u>kr.</u>
Dagsværdi 31. december 2025	<u>2.800.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-300.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.529 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 2.800 t.kr.

Realkreditpantebrev t.kr. 3.654 i selskabets ejendom er stillet til sikkerhed. Uaflyst ejerpantebrev t.kr. 7.500 med pant i selskabets faste ejendom er endvidere stillet for bank.

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Tilst 1996 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.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Bruttofortjeneste

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.



Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.