SR Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab

Torvet 30, 2. sal · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90
Tlf. nr.: 56 56 06 00
Fax. nr.: 56 56 06 19
Mail: sr@srrevision.dk
Web: www.srrevision.dk

IST Finans ApS
Højvangsvej 1
4340 Tølløse

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

(CVR-nr. 19 66 58 79)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. april 2018

Finn Kobbernagel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 7
Resultatopgørelse 1. januar 2017 til 31. december 2017	side 8
Balance pr. 31. december 2017	side 9 - 10
Noter	side 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	IST Finans ApS Højvangsvej 1 4340 Tølløse
	Kundenr.: 2119 CVR-nr.: 19 66 58 79 Stiftet: 1. november 1996 Hjemsted: Holbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Finn Kobbernagel
Revisor	SR Revision A/S Godkendt revisionsaktieselskab Torvet 30, 2. sal 4600 Køge

SR Revision A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017 for IST Finans ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, den 12. april 2018

Direktion:

Finn Kobbernagel

SR Revision A/S

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i IST Finans ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for IST Finans ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 på grundlag af selskabets 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 FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Køge, den 12. april 2018
SR Revision A/S
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis
mne1167
Master i Skat
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets aktivitet består af køb/salg og udlejning af faste ejendomme samt handel af værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IST Finans ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

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.

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 a'contoskatter.

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.

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.

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.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	2017	2016	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	**177.653**	**99.114**	
Finansielle omkostninger	-84.887	-88.052	
Resultat før skat	**92.766**	**11.062**	
Skat af årets resultat	-20.415	3.876	2
Årets resultat	**72.351**	**14.938**	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	72.351	14.938	
I alt	**72.351**	**14.938**	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2017	2016	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1.996.242	1.996.242	
I alt	**1.996.242**	**1.996.242**	
Anlægsaktiver i alt	**1.996.242**	**1.996.242**	3
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	0	39.727	
I alt	**0**	**39.727**	
Likvide beholdninger	**2.331**	**27.735**	
Omsætningsaktiver i alt	**2.331**	**67.462**	
Aktiver i alt	**1.998.573**	**2.063.704**	

Balance pr. 31. december

Passiver

	2017	2016	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	200.000	200.000	
Overført resultat	234.746	162.394	4
Egenkapital i alt	**434.746**	**362.394**	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	115.070	94.973	
I alt	**115.070**	**94.973**	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	832.318	859.714	5
I alt	**832.318**	**859.714**	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	26.304	24.541	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.252	12.289	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	551.915	595.593	
Anden gæld	25.650	100.200	
Periodeafgrænsningsposter	0	14.000	
Skyldig selskabsskat	318	0	
I alt	**616.439**	**746.623**	
Gældforpligtelser i alt	**1.448.757**	**1.606.337**	
Passiver i alt	**1.998.573**	**2.063.704**	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.

Note 1 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: Ingen.

Note 2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	318	0
Regulering af udskudt skat	20.097	-3.876
I alt	**20.415**	**-3.876**

Note 3 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Den anvendte målemetode til opgørelse af dagsværdi er den afkastbaserede metode udfra en diskonteringsfaktor på 7 %. Der er taget udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommene er fuldt ud udlejet.

Note 4 Overført resultat

Overført fra tidligere år	162.395	147.456
Årets resultat	72.351	14.938
I alt	**234.746**	**162.394**

Note 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 858.622,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. 0007i, Lunderød By, Tølløse, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 858.622,-.