

# **KISTEFLA EJENDOMSINVESTERING ApS**

Hestemøllestræde 2  
4200 Slagelse

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2018**

---

**Kim S. Larsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6 |
|--------------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 8 |
|-------------------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| Balance ..... | 9 |
|---------------|---|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse ..... | 11 |
|----------------------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 12 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            KISTEFLA EJENDOMSINVESTERING ApS  
Hestemøllestræde 2  
4200 Slagelse  
  
Telefonnummer: 21255134  
  
CVR-nr: 27729479  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Kistefla Ejendomsinvestering ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 30/05/2016

## Direktion

Kim S. Larsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -22.139 efter skat.

Selskabets egenkapital er tabt. Årsagen er istandsættelse og indkøb af nye ejendomme samt afskrivning af disse. Ledelsen forventer en acceptabel udvikling i fremtiden, hvor ejendommene forventes at give positivt afkast, hvor igennem selskabets egenkapital forventes reetableret gennem en årrække.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er på balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper, der som udgangspunkt er uændrede i forhold til tidligere år.

## 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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved salg af ydelser og handelsvarer 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.

### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætningen med fradrag af omsætningsrelaterede eksterne omkostninger.

### Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til salgsomkostninger, administration m.v.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, op- og nedskrivninger af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Selskabsskat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres i resultatopgørelsen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Følgende afskrivningssatser er anvendt:

Driftsmidler og inventar 20%  
Ejendomme 2%

Småanskaffelser på indtil 13.200 kr. pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid, omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

**Finansielle anlægsaktiver:**

Andre værdipapirer og kapitalandele, måles til dagsværdi på balancedagen.

**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

**Udbytte:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse for tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Skat og udskudt skat:**

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser. Hensættelse til udskudt skat dækker den skat, der skal betales, såfremt selskabets aktiver sælges til de værdier, de er opført til i årsregnskabet.

Udskudt skat afsættes med 22% i det omfang det kan påfalde selskabet. Der afsættes ikke skatteaktiver af skattemæssige underskud, undtagen i det tilfælde at det er dokumenterbart, at selskabet kan anvende det skattemæssige underskud inden for en kort årrække.

**Gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

|  | Note | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttoresultat</b> .....  |      | <b>694.393</b> | <b>717.069</b> |
| Personaleomkostninger .....  | 1    | -77.447        | 0              |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver<br>..... |      | -234.576       | -163.168       |
| Andre driftsomkostninger .....   |      | 0              | -199.215       |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....                              |      | <b>382.370</b> | <b>354.686</b> |
| Andre finansielle indtægter .....  |      | 1.754          | 853            |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                      |      | -361.103       | -326.993       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b> .....                                    |      | <b>23.021</b>  | <b>28.546</b>  |
| Skat af årets resultat .....   |      | -58.520        | -71.105        |
| <b>Årets resultat</b> .....  |      | <b>-35.499</b> | <b>-42.559</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                     |      |                |                |
| Overført resultat .....  |      | -35.499        | -42.559        |
| <b>I alt</b> .....   |      | <b>-35.499</b> | <b>-42.559</b> |



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

|   | Note     | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                         |          | 12.782.244        | 11.146.660        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>       | <b>2</b> | <b>12.782.244</b> | <b>11.146.660</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....         |          | 85.476            | 85.476            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>      |          | <b>85.476</b>     | <b>85.476</b>     |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                  |          | <b>12.867.720</b> | <b>11.232.136</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser ..... |          | 18.042            | 18.042            |
| Andre tilgodehavender .....                       |          | 0                 | 73.429            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                |          | <b>18.042</b>     | <b>91.471</b>     |
| Likvide beholdninger .....                        |          | 128.652           | 1.057.764         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>              |          | <b>146.694</b>    | <b>1.149.235</b>  |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                        |          | <b>13.014.414</b> | <b>12.381.371</b> |

# Balance 31. december 2017

## Passiver

|   | Note     | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....  |          | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat .....   |          | -606.259          | -570.760          |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>  |          | <b>-481.259</b>   | <b>-445.760</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 9.292.579         | 9.002.318         |
| Gæld til banker .....   |          | 308.550           | 438.150           |
| Skyldig selskabsskat .....  |          |                   | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                | <b>3</b> | <b>9.601.129</b>  | <b>9.440.468</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 129.885           | 182.523           |
| Gæld til banker .....   |          | 1.001.953         | 535.956           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                                    |          | 1.371.088         | 1.364.743         |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....                             |          | 508.880           | 498.539           |
| Skyldig selskabsskat .....  |          | 129.438           | 70.918            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 15.919            | 9.651             |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....                                       |          | 433.321           | 431.993           |
| Deposita .....  |          | 304.060           | 292.340           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |          | <b>3.894.544</b>  | <b>3.386.663</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>13.495.673</b> | <b>12.827.131</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>   |          | <b>13.014.414</b> | <b>12.381.371</b> |

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

|                           | <b>Registreret<br/>kapital<br/>mv.<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo .....  | 125.000  | -570.760                             | -445.760             |
| Årets resultat .....      |  | -35.499                              | -35.499              |
| Egenkapital, ultimo ..... | 125.000  | -606.259                             | -481.259             |

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

|                                       | 2017<br>kr.   | 2016<br>kr. |
|---------------------------------------|---------------|-------------|
| Løn og gager                          | 76.784        | 0           |
| Andre omkostninger til social sikring | 663           | 0           |
|                                       | <u>77.447</u> | <u>0</u>    |

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | Grunde og<br>bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo                      | 11.576.720                    |
| Tilgang                             | 1.825.000                     |
| Afgang                              | 0                             |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b><u>13.401.720</u></b>      |
| Af- og nedskrivning primo           | 430.060                       |
| Årets afskrivning                   | 234.576                       |
| Tilbageførsel ved afgang            | 0                             |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>   | <b><u>664.636</u></b>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b><u>12.737.084</u></b>      |

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                       | Gæld i alt<br>ultimo<br>kr. | Afdrag næste<br>år<br>kr. | Langfristet<br>andel<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Totalkredit, 630.000  | 630.000                     | 0                         | 630.000                     | 630.000                       |
| Totalkredit, 149.586  | 129.913                     | 4.000                     | 117.034                     | 108.412                       |
| BRF Kredit, 4.185.000 | 3.925.729                   | 98.000                    | 3.645.616                   | 3.457.616                     |
| DLR Kredit, 2.820.000 | 2.730.585                   | 69.000                    | 2.462.099                   | 2.293.675                     |
| DLR Kredit, 1.600.000 | 1.514.291                   | 40.000                    | 1.503.943                   | 1.383.943                     |
| Bank, 1.730.000       | 933.887                     | 0                         | 933.887                     | 933.887                       |
| SparNord Bank udlån   | 438.436                     | 43.000                    | 308.550                     | 222.150                       |
|                       | <b><u>10.302.840</u></b>    | <b><u>254.000</u></b>     | <b><u>9.601.129</u></b>     | <b><u>8.399.683</u></b>       |

#### 4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Bruttofortjeneste:

Direktionen har af konkurrencemæssige årsager fundet det hensigtsmæssigt, ikke at oplyse omsætningen jf. årsregnskabslovens § 32.

#### 5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet opfylder ikke selskabslovens kapitalkrav. Ledelsen aflægger regnskabet efter fortsat drift, da selskabets nuværende og planlagte aktiviteter ikke giver anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang.

Underskuddet er hovedsageligt opstået i forbindelse med istandsættelse af ejendommen. Ledelsen forventer derfor at der i fremtiden opnås overskud.

Moderselskabet har stillet sikkerhed for selskabets fortsatte fremtidige drift i 12 måneder fra balancedagen.

Moderselskabet har endvidere kautioneret for selskabets bankengagement.

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån andragende 9.864.406, er der lyst pant på samlet kr.9.655.000 i 5 af selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 12.737.084.

#### 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                                    | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte ..... | 1           | 0           |