

# **KISTEFLA EJENDOMSINVESTERING ApS**

Hestemøllestræde 2  
4200 Slagelse

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**06/06/2019**

---

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

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            KISTEFLA EJENDOMSINVESTERING ApS  
                                  Hestemøllestræde 2  
                                  4200 Slagelse  
  
                                  Telefonnummer: 21255134  
  
                                  CVR-nr:            27729479  
                                  Regnskabsår:    01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for KISTEFLA EJENDOMSINVESTERING ApS.

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.

Slagelse, den 07/06/2019

## Direktion

Kim Steffen Larsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udgør overskud på 186.045 kr. hvilket vurderes som værende tilfredsstillende, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på -404.608 kr.

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 13.500 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>904.802</b>	<b>694.393</b>
Personaleomkostninger .....		-18.457	-77.447
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-294.939	-234.576
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>591.406</b>	<b>382.370</b>
Andre finansielle indtægter .....		148	1.754
Øvrige finansielle omkostninger .....		-405.509	-361.103
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>186.045</b>	<b>23.021</b>
Skat af årets resultat .....		-109.392	-58.520
<b>Årets resultat</b> .....		<b>76.653</b>	<b>-35.499</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		76.653	-35.499
<b>I alt</b> .....		<b>76.653</b>	<b>-35.499</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		17.057.396	12.782.244
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>17.057.396</b>	<b>12.782.244</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		85.624	85.476
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>85.624</b>	<b>85.476</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.143.020</b>	<b>12.867.720</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		15.187	18.042
Tilgodehavende skat .....		70.587	0
Andre tilgodehavender .....		12.685	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>98.459</b>	<b>18.042</b>
Likvide beholdninger .....		335.421	128.652
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>433.880</b>	<b>146.694</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>17.576.900</b>	<b>13.014.414</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-529.608	-606.259
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-404.608</b>	<b>-481.259</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.492.554	9.292.579
Gæld til banker .....		2.037.603	308.550
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>13.530.157</b>	<b>9.601.129</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		276.800	129.885
Gæld til banker .....		63.600	1.001.953
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer .....		5.490	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		1.243.883	1.371.088
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.817.283	508.880
Skyldig selskabsskat .....		238.830	129.438
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		19.494	15.919
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		435.376	433.321
Deposita .....		350.595	304.060
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.451.351</b>	<b>3.894.544</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>17.981.508</b>	<b>13.495.673</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>17.576.900</b>	<b>13.014.414</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	16.416.969
Tilgang	1.600.000
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.801.969</b>
Af- og nedskrivning primo	664.636
Årets afskrivning	294.939
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>959.575</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.057.394</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Totalkredit, 630.000	630.000	0	630.000	630.000
Totalkredit, 149.586	125.115	4.800	120.315	101.115
BRF Kredit, 4.185.000	3.827.191	96.000	3.731.191	3.347.191
DLR Kredit, 2.820.000	2.660.754	68.000	2.592.754	2.320.754
DLR Kredit, 1.600.000	1.526.294	36.000	1.490.294	1.346.294
DLR Kredit, 3.000.000	3.000.000	72.000	2.928.000	2.640.000
Bank, drift	602.669	0	602.669	602.669
Bank, drift	1.104.982	0	1.104.982	1.104.982
SparNord Bank udlån	393.552	63.600	329.952	75.552
	<b>14.076.604</b>	<b>340.400</b>	<b>13.530.157</b>	<b>10.460.906</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

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

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Kistefla Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

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

Ejendommene bogført til 18.000 tkr. er stukket til sikkerhed for lån i realkredit stort 13.871 tkr.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1