



# Kibernich Invest ApS

Græse Strandvej 2, 3600 Frederikssund

CVR-nr. 29 39 80 97

## Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019.

---

Palle Thaisen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Kibernich Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 24. maj 2019

### **Direktion**

Svend Erik Kibernich  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Kibernich Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kibernich Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 revisorerets Ethiske 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.

Roskilde, den 24. maj 2019

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Palle Thaisen  
statsautoriseret revisor  
mne9421

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kibernich Invest ApS Græse Strandvej 2 3600 Frederikssund
	CVR-nr.: 29 39 80 97
	Stiftet: 23. februar 2006
	Hjemsted: Frederikssund
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Svend Erik Kibernich, direktør
<b>Revisor</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	Kibernich Holding ApS

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>843.781</b>	<b>732</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-157.222	-180
<b>Resultat før skat</b>	<b>686.559</b>	<b>552</b>
Skat af årets resultat	-151.030	-98
<b>Årets resultat</b>	<b>535.529</b>	<b>454</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	535.529	454
<b>Disponeret i alt</b>	<b>535.529</b>	<b>454</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	7.602.014	7.602
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.602.014</u>	<u>7.602</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.602.014</u></b>	<b><u>7.602</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>125.800</u>	<u>171</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>125.800</u>	<u>171</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	5
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>1</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>6</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>125.800</u></b>	<b><u>177</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.727.814</u></b>	<b><u>7.779</u></b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125
5 Overført resultat	724.440	189
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>849.440</b>	<b>314</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.360.249	3.633
Gæld til pengeinstitutter	350.892	407
Deposita	461.343	423
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.172.484	4.463
6 Gældsforpligtelser	320.000	320
Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.120	26
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.362	33
Gæld til tilknyttede virksomheder	87.601	0
Selskabsskat	0	98
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	151.030	0
Anden gæld	2.079.777	2.525
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.705.890	3.002
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.878.374</b>	<b>7.465</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.727.814</b>	<b>7.779</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter



## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom smat udførelse af diverse serviceopgaver.

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	157.222	180
	<b>157.222</b>	<b>180</b>
	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	7.602.014	7.602
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.602.014</b>	<b>7.602</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.602.014</b>	<b>7.602</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	188.911	-265
Årets overførte overskud eller underskud	535.529	454
	<b>724.440</b>	<b>189</b>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	275.000	0	3.635.249	3.908
Gæld til pengeinstitutter	45.000	0	395.892	452
Deposita	0	0	461.343	423
	<b>320.000</b>	<b>0</b>	<b>4.492.484</b>	<b>4.783</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.635 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 7.602 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.814 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kibernich Holding ApS, CVR-nr. 29394075 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kibernich Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den interne årsrapport er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttofortjeneste 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 indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Investeringsjendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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”.

Investeringsjendomme 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kibernich Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.