

# **CIESLAK ApS**

Alstrup Strandvej 5  
4840 Nørre Alslev

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**23/05/2019**

---

**Lars Cieslak**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

CIESLAK ApS  
Alstrup Strandvej 5  
4840 Nørre Alslev

Telefonnummer: 22964227

CVR-nr: 30511344

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Bankforbindelse**

Danske Bank  
Langgade 13  
4800 Nykøbing F.  
DK Danmark

**Revisor**

REVISIONSCENTRALEN I NØRRE ALSLEV ApS  
Nr Alslev Langgade 3  
4840 Nørre Alslev  
DK Danmark  
CVR-nr: 71274012  
P-enhed: 1002339199

# Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nørre Alslev, den 23/05/2019

## **Direktion**

Lars Kristian Cieslak

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Cieslak ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cieslak ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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

Nørre Alslev, den, 23/05/2019

Jan Ole Håkonsson , mne487  
Registreret revisor  
REVISIONSCENTRALEN I NØRRE ALSLEV ApS  
CVR: 71274012

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og investering i værdipapirer.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et negativt resultat på kr. 1.958.400, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 26.364.317, og en egenkapital på kr. 5.922.617.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder administrationsomkostninger, biludgifter og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	50 år	20 - 90%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.500 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



**Hensatte forpligtelser****Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

**Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.413.071</b>	<b>1.447.869</b>
Personaleomkostninger .....	1	-597.345	-199.116
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-430.483	-402.871
Andre driftsomkostninger .....		-319.494	-325.235
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>65.749</b>	<b>520.647</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	300.000	1.092.000
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-2.841.340	-640.586
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-2.475.591</b>	<b>972.061</b>
Skat af årets resultat .....	4	517.191	-184.231
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-1.958.400</b>	<b>787.830</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		88.000	85.800
Overført resultat .....		-2.046.400	702.030
<b>I alt .....</b>		<b>-1.958.400</b>	<b>787.830</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		22.308.209	21.847.523
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		488.929	114.644
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>22.797.138</b>	<b>21.962.167</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>22.797.138</b>	<b>21.962.167</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		100.276	0
Andre tilgodehavender .....		103.295	99.819
Periodeafgrænsningsposter .....		198.757	169.854
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>402.328</b>	<b>269.673</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		773.400	7.248.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>773.400</b>	<b>7.248.000</b>
Likvide beholdninger .....		2.391.451	71.169
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.567.179</b>	<b>7.588.842</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>26.364.317</b>	<b>29.551.009</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		5.709.617	7.756.017
Forslag til udbytte .....		88.000	85.800
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.922.617</b>	<b>7.966.817</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.804.405	2.321.596
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.804.405</b>	<b>2.321.596</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		14.697.759	15.138.507
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>14.697.759</b>	<b>15.138.507</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		426.553	423.595
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	230.750
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		250.173	87.022
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		2.645.960	2.810.272
Deposita .....		616.850	572.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.939.536</b>	<b>4.124.089</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.637.295</b>	<b>19.262.596</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>26.364.317</b>	<b>29.551.009</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	7.756.017	85.800	7.966.817
Betalt udbytte .....	0	0	-85.800	-85.800
Årets resultat .....	0	-2.046.400	88.000	-1.958.400
Egenkapital, ultimo .....	125.000	5.709.617	88.000	5.922.617

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Lønninger og gager	486.130	89.923
Pensioner	93.980	93.642
Andre omkostninger til social sikring mv.	17.235	15.551
	<b>597.345</b>	<b>199.116</b>

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre finansielle indtægter	300.000	1.092.000

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre finansielle omkostninger	2.841.340	640.586

## 4. Skat af årets resultat

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	290.730
Ændring af udskudt skat	-517.191	-106.499
	<b>-517.191</b>	<b>184.231</b>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	14.697.759	426.553	12.939.353
	<b>14.697.759</b>	<b>426.553</b>	<b>12.939.353</b>

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, stor kr. 15.124.312 pr. 31.12.2018, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør kr. 16.514.509.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	3