

Kirsten Schreiber A/S

**Østergade 20
7160 Tørring**

CVR-nr. 30 51 23 24

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 23/05 2018

Kirsten Schreiber
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	7
Balance pr. 31. december 2017	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Kirsten Schreiber A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 23. maj 2018

Direktion

Kirsten Schreiber
direktør

Bestyrelse

Ole Schreiber
formand

Kirsten Schreiber
næst formand

Torben Schreiber

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kirsten Schreiber A/S
Østergade 20
7160 Tørring

CVR-nr.: 30 51 23 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Ole Schreiber, formand
Kirsten Schreiber, næstformand
Torben Schreiber

Direktion

Kirsten Schreiber, direktør

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirsten Schreiber A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter i form af husleje indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		234.415	212.908
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		234.415	212.908
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-1.633.075</u>
Resultat før finansielle poster		234.415	-1.420.167
Finansielle omkostninger		<u>-65.153</u>	<u>-69.194</u>
Resultat før skat		169.262	-1.489.361
Skat af årets resultat	1	<u>0</u>	<u>124.955</u>
Årets resultat		<u>169.262</u>	<u>-1.364.406</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>169.262</u>	<u>-1.364.406</u>
		<u>169.262</u>	<u>-1.364.406</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		475.982	408.482
Andre tilgodehavender		19.646	58.396
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>20.500</u>
Tilgodehavender		<u>495.628</u>	<u>487.378</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>9.284</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>495.628</u>	<u>496.662</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.995.628</u></u>	<u><u>4.996.662</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>726.060</u>	<u>556.798</u>
Egenkapital	2	<u>1.226.060</u>	<u>1.056.798</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.069.322</u>	<u>3.257.039</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>3.069.322</u>	<u>3.257.039</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	187.716	183.352
Banker	3	12.034	0
Anden gæld		<u>500.496</u>	<u>499.473</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>700.246</u>	<u>682.825</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.769.568</u>	<u>3.939.864</u>
Passiver i alt		<u>4.995.628</u>	<u>4.996.662</u>
Hovedaktivitet	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	0	-124.955
	<u>0</u>	<u>-124.955</u>

2 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	556.798	1.056.798
Årets resultat	0	169.262	169.262
Egenkapital 31. december 2017	<u>500.000</u>	<u>726.060</u>	<u>1.226.060</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.281.157	2.481.181
Mellem 1 og 5 år	788.165	775.858
Langfristet del	3.069.322	3.257.039
Inden for et år	187.716	183.352
	<u>3.257.038</u>	<u>3.440.391</u>

4 Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i at eje værdipapirer, ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Noter til årsrapporten

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.257, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 4.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.620 i ovenstående grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld i Arbejdernes Landsbank. Bankgælden udgør 31/12 2017 0 kr.