

# **Kirsten Schreiber A/S**

**Østergade 20  
7160 Tørring**

**CVR-nr. 30 51 23 24**

**Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 29. juni 2022

---

Kirsten Schreiber  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	6
Balance pr. 31. december 2021	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 29. juni 2022

### **Direktion**

Kirsten Schreiber  
direktør

### **Bestyrelse**

Ole Schreiber  
formand

Kirsten Schreiber  
næstformand

Torben Schreiber

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### ***Til kapitalejeren i Kirsten Schreiber A/S***

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kirsten Schreiber A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 29. juni 2022

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kirsten Schreiber A/S  
Østergade 20  
7160 Tørring

CVR-nr.: 30 51 23 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 29. juni 2007

Hjemsted: Hedensted

### Bestyrelse

Ole Schreiber, formand  
Kirsten Schreiber, næstformand  
Torben Schreiber

### Direktion

Kirsten Schreiber, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og samtidig høje aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 213.575, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.852.406.

Årets resultat er som forventet og anses som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>260.003</b>	<b>261.057</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>260.003</b>	<b>261.057</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>260.003</b>	<b>261.057</b>
Finansielle omkostninger		<u>-35.010</u>	<u>-41.263</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>224.993</b>	<b>219.794</b>
Skat af årets resultat		<u>-11.418</u>	<u>-9.025</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>213.575</u></b>	<b><u>210.769</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>213.575</u>	<u>210.769</u>
		<b><u>213.575</u></b>	<b><u>210.769</u></b>



## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.500.000</u></b>	<b><u>4.500.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.500.000</u></b>	<b><u>4.500.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		61.937	21.805
Periodeafgrænsningsposter		<u>25.250</u>	<u>25.250</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>87.187</u></b>	<b><u>47.055</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>87.187</u></b>	<b><u>47.055</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>4.587.187</u></u></b>	<b><u><u>4.547.055</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>1.352.406</u>	<u>1.138.831</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.852.406</u></b>	<b><u>1.638.831</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.278.366</u>	<u>2.477.191</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>2.278.366</u></b>	<b><u>2.477.191</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	199.000	197.863
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.629	8.629
Selskabsskat		0	396
Skyldigt sambeskatningsbidrag		11.418	0
Anden gæld		<u>237.368</u>	<u>224.145</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>456.415</u></b>	<b><u>431.033</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.734.781</u></b>	<b><u>2.908.224</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.587.187</u></b>	<b><u>4.547.055</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	1.138.831	1.638.831
Årets resultat	0	213.575	213.575
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>1.352.406</u></b>	<b><u>1.852.406</u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	928.062	1.428.062
Årets resultat	0	210.769	210.769
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>1.138.831</u></b>	<b><u>1.638.831</u></b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirsten Schreiber A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 hjælpematerialer 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

##### *Investeringsejendomme*

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.

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

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

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

##### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommen er beliggende i Slagelse Kommune og anvendes til delvis beboelse og mindre erhvervsvirksomhed.

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkast krav på 5,58%. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, kombineret med ledelsens skøn for afkastkravet på denne type ejendom.

Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold samt deposita, der ved vurdering af dagsværdien er uvæsentlige.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,5 mio. kr.

Ved dagsværdimålingen er anvendt en forudsætning om en udlejningsprocent på 95-100 %, svarende til den nuværende udlejningsprocent.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.483.000	1.680.875
Mellem 1 og 5 år	795.366	796.316
Langfristet del	2.278.366	2.477.191
Inden for et år	199.000	197.863
	<u>2.477.366</u>	<u>2.675.054</u>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, OLMM ApS, CVR-nr. 40 48 80 81. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større eller mindre beløb.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.477 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 4.500.