

Kirsten Schreiber A/S

**Østergade 20
7160 Tørring**

CVR-nr. 30 51 23 24

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 20. maj 2020

Kirsten Schreiber
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	4
Balance pr. 31. december 2019	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsrapporten	8

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 20. maj 2020

Direktion

Kirsten Schreiber
direktør

Bestyrelse

Ole Schreiber
formand

Kirsten Schreiber
næstformand

Torben Schreiber

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kirsten Schreiber A/S
Østergade 20
7160 Tørring

CVR-nr.: 30 51 23 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 29. juni 2007

Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Ole Schreiber, formand
Kirsten Schreiber, næstformand
Torben Schreiber

Direktion

Kirsten Schreiber, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 147.697, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.428.063.

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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		187.897	111.411
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		187.897	111.411
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		187.897	111.411
Finansielle omkostninger		<u>-40.200</u>	<u>-57.105</u>
Resultat før skat		147.697	54.306
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>147.697</u>	<u>54.306</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>147.697</u>	<u>54.306</u>
		<u>147.697</u>	<u>54.306</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	<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		0	290.000
Andre tilgodehavender		0	2.122
Periodeafgrænsningsposter		<u>25.250</u>	<u>25.000</u>
Tilgodehavender		<u>25.250</u>	<u>317.122</u>
Likvide beholdninger		<u>692</u>	<u>12.880</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>25.942</u>	<u>330.002</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.525.942</u></u>	<u><u>4.830.002</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		928.063	780.366
Egenkapital		<u>1.428.063</u>	<u>1.280.366</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.671.030	2.872.164
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>2.671.030</u>	<u>2.872.164</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	201.135	197.135
Anden gæld		225.714	480.337
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>426.849</u>	<u>677.472</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.097.879</u>	<u>3.549.636</u>
Passiver i alt		<u>4.525.942</u>	<u>4.830.002</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	780.366	1.280.366
Årets resultat	0	147.697	147.697
Egenkapital 31. december 2019	<u>500.000</u>	<u>928.063</u>	<u>1.428.063</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	726.060	1.226.060
Årets resultat	0	54.306	54.306
Egenkapital 31. december 2018	<u>500.000</u>	<u>780.366</u>	<u>1.280.366</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirsten Schreiber A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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 ejendommens 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 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.

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 provenuet 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 nominel værdi.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkast krav på 4,50%. 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.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	2019	2018
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.887.291	2.084.426
Mellem 1 og 5 år	783.739	787.738
Langfristet del	2.671.030	2.872.164
Inden for et år	201.135	197.135
	<u>2.872.165</u>	<u>3.069.299</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.872 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 4.500.