



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

KIERSTEIN BYG APS

DAMHUSVEJ 16, 5750 RINGE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. marts 2019

Mads Jensen

CVR-NR. 35 82 80 60

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kierstein Byg ApS Damhusvej 16 5750 Ringe
	CVR-nr.: 35 82 80 60 Stiftet: 10. april 2014 Hjemsted: Ringe Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mads Kierstein Jensen, formand Lars Kierstein Jensen Jan Kierstein Jensen Ole Kierstein Jensen
Direktion	Ole Kierstein Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Spar Nord Fælledvej 3 5000 Odense C
Advokat	Advokat Kim Toxen-Worm Algade 74 5750 Ringe

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kierstein Byg ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 7. marts 2019

Direktion:

Ole Kierstein Jensen

Bestyrelse:

Mads Kirstein Jensen
Formand

Lars Kirstein Jensen

Jan Kirstein Jensen

Ole Kierstein Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Kierstein Byg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kierstein Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, så henviser vi til omtale i ledelsesberetningen og noten "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af et udskudt skatteaktiv. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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

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

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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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

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

Odense, den 7. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikkel Aalykke
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41307

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom med opførelse heraf og finansiering i forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsrapport indregnet et skatteaktiv på 217 tkr. Værdien heraf afhænger af den fremtidige indtjeningsvevne. Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjening ledelsens vurdering, at det skattemæssige underskud fuldt ud bliver udnyttet indenfor 1-2 år.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i regnskabsåret realiseret et underskud på 113 tkr., og selskabets egenkapital er negativ med 689 tkr. pr. 31. december 2018. Årets resultat anses for tilfredsstillende, idet et underskud var forventet.

Selskabet har i regnskabsåret færdiggjort byggemodning af selskabets grunde, og efterfølgende afhændet 3 ud af 12 grunde i alt.

Det forventes, at salget af byggegrundene vil give en fortjeneste, som vil reetablere egenkapitalen. Ledelsen vurderer at selskabskapitalen bliver reetableret i indenfor 1-2 år via egen drift. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

En af selskabets kapitalejere har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende et lån på 800 tkr. pr. 31. december 2018 til fordel for øvrige kreditorer. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende til 31. december 2019.

Selskabet har den fornødne likviditet til at driften for regnskabsåret 2019 er sikret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		107.982	-50
DRIFTSRESULTAT.....		107.982	-50
Andre finansielle omkostninger.....		-252.256	-90
RESULTAT FØR SKAT.....		-144.274	-140
Skat af årets resultat.....	1	31.740	31
ÅRETS RESULTAT.....		-112.534	-109
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-112.534	-109
I ALT.....		-112.534	-109

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Varelager.....		4.787.840	4.828
Varebeholdninger.....		4.787.840	4.828
Udsudte skatteaktiver.....		217.325	186
Andre tilgodehavender.....		2	469
Tilgodehavender.....		217.327	655
Likvide beholdninger.....		308.090	33
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.313.257	5.516
AKTIVER.....		5.313.257	5.516
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		-769.097	-657
EGENKAPITAL.....		-689.097	-577
Gæld til pengeinstitutter.....		3.606.838	4.016
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15
Anden gæld.....		2.380.516	2.062
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.002.354	6.093
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.002.354	6.093
PASSIVER.....		5.313.257	5.516
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		
Kapitalforhold	3		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	4		
Medarbejderforhold	5		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	-31.740	-31	
	-31.740	-31	

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	80.000	-656.563	-576.563
Forslag til årets resultatdisponering.....		-112.534	-112.534
Egenkapital 31. december 2018.....	80.000	-769.097	-689.097

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Indestående på deponeringskonto 4584 511872 er stillet til sikkerhed for byggegaranti, som udløber i år 2020.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut er udstedt ejerpantebrev på tkr. 4.800 i selskabets byggegrunde. Byggegrundenes regnskabsmæssige værdi udgør på statusdagen tkr. 4.788.

Kapitalforhold

Selskabets har i regnskabsåret realiseret et underskud på 113 tkr., og selskabets egenkapital er negativ med 689 tkr. pr. 31. december 2018. Årets resultat anses for tilfredsstillende, idet et underskud var forventet.

Selskabet har i regnskabsåret færdiggjort byggemodning af selskabets grunde, og efterfølgende afhændet 3 ud af 12 grunde i alt.

Det forventes, at salget af byggegrundene vil give en fortjeneste, som vil reetablere egenkapitalen. Ledelsen vurderer at selskabskapitalen bliver reetableret i indenfor 1-2 år via egen drift. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

En af selskabets kapitalejere har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende et lån på 800 tkr. pr. 31. december 2018 til fordel for øvrige kreditorer. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende til 31. december 2019.

Selskabet har den fornødne likviditet til at driften for regnskabsåret 2019 er sikret.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsrapport indregnet et skatteaktiv på 217 tkr. Værdien heraf afhænger af den fremtidige indtjeningsevne. Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjening ledelsens vurdering, at det skattemæssige underskud fuldt ud bliver udnyttet indenfor 1-2 år.

Medarbejderforhold

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kierstein Byg ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af nyopførte ejendomme og byggegrunde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Den gennemsnitlige byggemodningsomkostning pr. byggegrund indregnes i nettoomsætningen i takt med, at grundene sælges (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.