



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. februar 2020

---

Mads Jensen

**CVR-NR. 35 82 80 60**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kierstein Byg ApS Damhusvej 16 5750 Ringe
	CVR-nr.: 35 82 80 60 Stiftet: 10. april 2014 Hjemsted: Ringe Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mads Kierstein Jensen, formand Lars Kierstein Jensen Jan Kierstein Jensen Ole Kierstein Jensen
<b>Direktion</b>	Ole Kierstein Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Fælledvej 3 5000 Odense C
<b>Advokat</b>	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 13. februar 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 13. februar 2020

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 278 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 216 tkr., og selskabets egenkapital er negativ med 905 tkr. pr. 31. december 2019. Årets resultat anses for tilfredsstillende, idet et underskud var forventet.

Selskabet har i regnskabsåret færdiggjort byggemodning af selskabets grunde, og efterfølgende afhændet 4 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 832 tkr. pr. 31. december 2019 til fordel for øvrige kreditorer. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende til 31. december 2020. Herudover har selskabet modtaget støtteerklæringer fra kapitalejerne JKJ Ringe ApS, LKJ Ringe ApS og ME Ringe ApS for regnskabsåret 2020. Det er aftalt, at kapitalejerne betingelsesløst vil tilføre den nødvendige likviditet, til at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2020.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har den fornødne likviditet for driften i 2020, herunder at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabets ledelse har på denne baggrund aflagt årsregnskabet for 2019 under forudsætning af fortsat drift.

### 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	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOTAB.....		-85.335	106
DRIFTSRESULTAT.....		-85.335	106
Andre finansielle omkostninger.....		-191.155	-251
RESULTAT FØR SKAT.....		-276.490	-145
Skat af årets resultat.....	1	60.828	32
ÅRETS RESULTAT.....		-215.662	-113
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-215.662	-113
I ALT.....		-215.662	-113



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Varelager.....		3.830.272	4.786
Varebeholdninger.....		<b>3.830.272</b>	<b>4.786</b>
Udskudte skatteaktiver.....		278.153	217
Tilgodehavender.....		<b>278.153</b>	<b>217</b>
Likvide beholdninger.....		<b>49.990</b>	<b>310</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.158.415</b>	<b>5.313</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.158.415</b>	<b>5.313</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		-984.759	-770
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-904.759</b>	<b>-690</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		2.823.465	3.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		832.483	824
Anden gæld.....		1.392.226	1.557
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.063.174</b>	<b>6.003</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.063.174</b>	<b>6.003</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.158.415</b>	<b>5.313</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>2</b>		
<b>Forudsætning for fortsat drift</b>	<b>3</b>		
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>5</b>		

## NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	-60.828	-32	
	<b>-60.828</b>	<b>-32</b>	

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	80.000	-769.097	-689.097
Forslag til resultatdisponering.....		-215.662	-215.662
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>80.000</b>	<b>-984.759</b>	<b>-904.759</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

2

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. 3.830.

**Forudsætning for fortsat drift**

3

Selskabets har i regnskabsåret realiseret et underskud på 216 tkr., og selskabets egenkapital er negativ med 905 tkr. pr. 31. december 2019. Årets resultat anses for tilfredsstillende, idet et underskud var forventet.

Selskabet har i regnskabsåret færdiggjort byggemodning af selskabets grunde, og efterfølgende afhændet 4 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 832 tkr. pr. 31. december 2019 til fordel for øvrige kreditorer. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende til 31. december 2020. Herudover har selskabet modtaget støtteerklæringer fra kapitalejerne JKJ Ringe ApS, LKJ Ringe ApS og ME Ringe ApS for regnskabsåret 2020. Det er aftalt, at kapitalejerne betingelsesløst vil tilføre den nødvendige likviditet, til at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2020.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har den fornødne likviditet for driften i 2020, herunder at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabets ledelse har på denne baggrund aflagt årsregnskabet for 2019 under forudsætning af fortsat drift.

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

4

Der er i nærværende årsrapport indregnet et skatteaktiv på 278 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**

5

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018: 1)

Selskabets medarbejdere omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kierstein Byg ApS for 2019 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.

### 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.

### 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.