

Kifto ApS
Lindedal 17 A, 6100 Haderslev

Årsrapport for
2018

CVR-nr. 36 19 98 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2019.

John Højer
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Kifto ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 31. januar 2019

Direktion

Claus Sohl Boldt

John Moore Højer

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaverne i Kifto ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kifto ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Kolding, den 31. januar 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kifto ApS
Lindedal 17 A
6100 Haderslev

CVR-nr.: 36 19 98 49
Stiftet: 15. september 2014
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Claus Sohl Boldt
John Moore Højer

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med besiddelse af og udlejning af fast ejendom, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.218.308 mod 752.986 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 528.499 mod 231.296 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kifto ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokale.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1.218.308	752.986
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-122.312	-102.125
Resultat før finansielle poster	1.095.996	650.861
1 Øvrige finansielle omkostninger	-418.557	-381.601
Resultat før skat	677.439	269.260
Skat af årets resultat	-148.940	-37.964
Årets resultat	528.499	231.296
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Overføres til overført resultat	428.499	231.296
Disponeret i alt	528.499	231.296

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	23.008.162	16.381.284
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.008.162</u>	<u>16.381.284</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.008.162</u>	<u>16.381.284</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	32.215	53.543
	Tilgodehavender i alt	<u>32.215</u>	<u>53.543</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>179</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>32.215</u>	<u>53.722</u>
	Aktiver i alt	<u>23.040.377</u>	<u>16.435.006</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Reserve for opskrivninger	722.209	440.800
5	Overført resultat	791.201	353.659
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	0
	Egenkapital i alt	<u>1.693.410</u>	<u>874.459</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	124.000	74.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>124.000</u>	<u>74.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	14.404.648	11.467.183
	Deposita	556.580	375.286
	Anden gæld	500.000	500.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.200.000	1.000.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.661.228</u>	<u>13.342.469</u>
7	Gældsforpligtelser	546.941	426.375
	Gæld til pengeinstitutter	3.917.537	1.564.543
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.050	13.650
	Selskabsskat	70.862	30.464
	Anden gæld	14.349	109.046
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.561.739</u>	<u>2.144.078</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.222.967</u>	<u>15.486.547</u>
	Passiver i alt	<u>23.040.377</u>	<u>16.435.006</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	418.557	381.601
	418.557	381.601
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	15.968.741	5.435.046
Tilgang i årets løb	6.376.816	10.533.695
Kostpris ultimo	22.345.557	15.968.741
Opskrivninger primo	575.000	0
Årets opskrivning	372.374	575.000
Opskrivninger ultimo	947.374	575.000
Af- og nedskrivninger primo	-162.457	-60.332
Årets afskrivninger	-122.312	-102.125
Af- og nedskrivninger ultimo	-284.769	-162.457
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.008.162	16.381.284
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	80.000	80.000
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	440.800	0
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-9.043	-7.700
Årets opskrivning	372.374	575.000
Ændring i udskudt skat af opskrivning	-81.922	-126.500
	722.209	440.800

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	353.659	114.663
Årets overførte overskud eller underskud	428.499	231.296
Afskrivninger på tidligere foretagne opskrivninger	9.043	7.700
	<u>791.201</u>	<u>353.659</u>

6. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte for regnskabsåret	<u>100.000</u>	<u>0</u>
	<u>100.000</u>	<u>0</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	546.941	12.234.494	14.951.589	11.893.558
Deposita	0	0	556.580	375.286
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	1.200.000	1.200.000	1.000.000
Anden gæld	0	0	500.000	500.000
	<u>546.941</u>	<u>13.434.494</u>	<u>17.208.169</u>	<u>13.768.844</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.952 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 23.008 t.kr.