

**Kifto ApS**  
**Lindedal 17 A, 6100 Haderslev**

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

**CVR-nr. 36 19 98 49**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2018.

---

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 2017**

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 17. januar 2018

### **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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 17. januar 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33686

## 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 752.986 mod 295.389 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 231.296 mod 102.038 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 lejeindtægter 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	50 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.

#### 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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>752.986</b>	<b>295.389</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-102.125	-32.023
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>650.861</b>	<b>263.366</b>
Andre finansielle indtægter	0	294
1 Øvrige finansielle omkostninger	-381.601	-121.512
<b>Resultat før skat</b>	<b>269.260</b>	<b>142.148</b>
Skat af årets resultat	-37.964	-40.110
<b>Årets resultat</b>	<b>231.296</b>	<b>102.038</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	231.296	102.038
<b>Disponeret i alt</b>	<b>231.296</b>	<b>102.038</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	16.381.284	5.374.714
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.381.284</u>	<u>5.374.714</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.381.284</u></b>	<b><u>5.374.714</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	53.543	22.800
	Tilgodehavender i alt	<u>53.543</u>	<u>22.800</u>
	Likvide beholdninger	179	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>53.722</u></b>	<b><u>22.800</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.435.006</u></b>	<b><u>5.397.514</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2017	2016
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Reserve for opskrivninger	448.500	0
5	Overført resultat	345.959	114.663
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>874.459</u></b>	<b><u>194.663</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	74.000	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>74.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	11.467.183	3.741.095
	Deposita	375.286	144.950
	Anden gæld	500.000	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.000.000	620.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.342.469</u>	<u>4.506.045</u>
6	Gældsforpligtelser	426.375	135.800
	Gæld til pengeinstitutter	1.564.543	502.014
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.650	6.000
	Selskabsskat	30.464	9.930
	Anden gæld	109.046	43.062
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.144.078</u>	<u>696.806</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.486.547</u></b>	<b><u>5.202.851</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.435.006</u></b>	<b><u>5.397.514</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	381.601	121.512
	<b>381.601</b>	<b>121.512</b>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	5.435.046	3.935.046
Tilgang i årets løb	10.533.695	1.500.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.968.741</b>	<b>5.435.046</b>
Årets opskrivning	575.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>575.000</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-60.332	-28.309
Årets afskrivninger	-102.125	-32.023
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-162.457</b>	<b>-60.332</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.381.284</b>	<b>5.374.714</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Årets opskrivning	575.000	0
Ændring i udskudt skat af opskrivning	-126.500	0
	<b>448.500</b>	<b>0</b>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	114.663	12.625
Årets overførte overskud eller underskud	<u>231.296</u>	<u>102.038</u>
	<b><u>345.959</u></b>	<b><u>114.663</u></b>

**6. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	426.375	9.772.470	11.893.558	3.876.895
Deposita	0	0	375.286	144.950
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	1.000.000	1.000.000	620.000
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>500.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>426.375</u></b>	<b><u>10.772.470</u></b>	<b><u>13.768.844</u></b>	<b><u>4.641.845</u></b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.894 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 16.381 t.kr.