

Kifto ApS
Lindedal 17 A, 6100 Haderslev

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 36 19 98 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2020.

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 2019

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 5. februar 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 5. februar 2020

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 1.588.387 mod 1.218.308 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 749.083 mod 528.499 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 varmeregskabet 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 af skrivninger 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1.588.387	1.218.308
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-123.411	-122.312
Resultat før finansielle poster	1.464.976	1.095.996
1 Øvrige finansielle omkostninger	-504.745	-418.557
Resultat før skat	960.231	677.439
Skat af årets resultat	-211.148	-148.940
Årets resultat	749.083	528.499
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	100.000
Overføres til overført resultat	349.083	428.499
Disponeret i alt	749.083	528.499

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>22.790.452</u>	<u>23.008.162</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.790.452</u>	<u>23.008.162</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.790.452</u>	<u>23.008.162</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>6.803</u>	<u>32.215</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.803</u>	<u>32.215</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.803</u>	<u>32.215</u>
	Aktiver i alt	<u>22.797.255</u>	<u>23.040.377</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Reserve for opskrivninger	713.729	722.209
5 Overført resultat	1.148.764	791.201
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	100.000
Egenkapital i alt	2.342.493	1.693.410
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	88.000	124.000
Hensatte forpligtelser i alt	88.000	124.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	15.930.589	14.404.648
Deposita	554.730	556.580
Anden gæld	500.000	500.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.200.000	1.200.000
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.185.319	16.661.228
7 Kortfristet del af langfristet gæld	630.022	546.941
Gæld til pengeinstitutter	1.268.035	3.917.537
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.650	12.050
Selskabsskat	147.148	70.862
Anden gæld	119.588	14.349
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.181.443	4.561.739
Gældsforpligtelser i alt	20.366.762	21.222.967
Passiver i alt	22.797.255	23.040.377

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	504.745	418.557
	<u>504.745</u>	<u>418.557</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	22.345.557	15.968.741
Tilgang i årets løb	5.701	6.376.816
Afgang i årets løb	-100.000	0
Kostpris ultimo	<u>22.251.258</u>	<u>22.345.557</u>
Opskrivninger primo	947.374	575.000
Årets opskrivning	0	372.374
Opskrivninger ultimo	<u>947.374</u>	<u>947.374</u>
Af- og nedskrivninger primo	-284.769	-162.457
Årets afskrivninger	-123.411	-122.312
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-408.180</u>	<u>-284.769</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>22.790.452</u>	<u>23.008.162</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	722.209	440.800
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-8.480	-9.043
Årets opskrivning	0	372.374
Ændring i udskudt skat af opskrivning	0	-81.922
	<u>713.729</u>	<u>722.209</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	791.201	353.659
Årets overførte overskud eller underskud	349.083	428.499
Afskrivninger på tidligere foretagne opskrivninger	8.480	9.043
	<u>1.148.764</u>	<u>791.201</u>

6. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte primo	100.000	0
Udloddet udbytte	-100.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>400.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>400.000</u>	<u>100.000</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	16.560.611	630.022	15.930.589	13.389.454
Deposita	554.730	0	554.730	0
Anden gæld	500.000	0	500.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>1.200.000</u>	<u>0</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
	<u>18.815.341</u>	<u>630.022</u>	<u>18.185.319</u>	<u>14.589.454</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.561 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 22.790 t.kr.