

Kifto ApS

Lavgade 4, st. th., 6100 Haderslev

Årsrapport for

2021

CVR-nr. 36 19 98 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. februar 2022.

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 2021

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 3. februar 2022

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 relevante 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 3. februar 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kifto ApS
Lavgade 4, st. th.
6100 Haderslev

CVR-nr.: 36 19 98 49
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 1.276.501 mod 2.445.886 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 547.460 mod 1.491.410 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	1.276.501	2.445.886
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-197.523	-190.910
Resultat før finansielle poster	1.078.978	2.254.976
1 Øvrige finansielle omkostninger	-373.086	-355.770
Resultat før skat	705.892	1.899.206
Skat af årets resultat	-158.432	-407.796
Årets resultat	547.460	1.491.410
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	400.000
Overføres til overført resultat	347.460	1.091.410
Disponeret i alt	547.460	1.491.410

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	20.850.624	20.950.474
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.850.624</u>	<u>20.950.474</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.850.624</u>	<u>20.950.474</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.159	0
Andre tilgodehavender	1.206.000	6.000
Tilgodehavender i alt	<u>1.209.159</u>	<u>6.000</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>46.781</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.209.159</u>	<u>52.781</u>
Aktiver i alt	<u>22.059.783</u>	<u>21.003.255</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	696.700	705.249
Overført resultat	2.604.663	2.248.654
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	400.000
Egenkapital i alt	3.581.363	3.433.903
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	30.000	73.000
Hensatte forpligtelser i alt	30.000	73.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	15.260.886	14.238.170
Deposita	458.586	470.735
Anden gæld	500.000	500.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	900.000	1.250.000
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.119.472	16.458.905
3 Kortfristet del af langfristet gæld	645.040	578.734
Gæld til pengeinstitutter	599.448	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.150	31.348
Selskabsskat	51.432	372.796
Anden gæld	12.878	54.569
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.328.948	1.037.447
Gældsforpligtelser i alt	18.448.420	17.496.352
Passiver i alt	22.059.783	21.003.255

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapi- tal</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	713.729	1.148.764	400.000	2.342.493
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-8.480	0	0	-8.480
Udloddet udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.091.410	400.000	1.491.410
Afskrivninger på tidligere foretagne opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.480</u>	<u>0</u>	<u>8.480</u>
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	705.249	2.248.654	400.000	3.433.903
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-8.549	0	0	-8.549
Udloddet udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	347.460	200.000	547.460
Afskrivninger på tidligere foretagne opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.549</u>	<u>0</u>	<u>8.549</u>
	<u>80.000</u>	<u>696.700</u>	<u>2.604.663</u>	<u>200.000</u>	<u>3.581.363</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>		
1. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	373.086	355.770		
	<u>373.086</u>	<u>355.770</u>		
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>		
2. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	20.551.258	22.251.258		
Tilgang i årets løb	97.673	21.275		
Afgang i årets løb	0	-1.721.275		
Kostpris ultimo	<u>20.648.931</u>	<u>20.551.258</u>		
Opskrivninger primo	947.374	947.374		
Opskrivninger ultimo	<u>947.374</u>	<u>947.374</u>		
Af- og nedskrivninger primo	-548.158	-408.180		
Årets afskrivninger	-197.523	-190.910		
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	50.932		
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-745.681</u>	<u>-548.158</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>20.850.624</u>	<u>20.950.474</u>		
3. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt 31/12 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	15.905.926	645.040	15.260.886	12.649.505
Deposita	458.586	0	458.586	0
Anden gæld	500.000	0	500.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	900.000	0	900.000	900.000
	<u>17.764.512</u>	<u>645.040</u>	<u>17.119.472</u>	<u>13.549.505</u>

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.906 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 20.851 t.kr.

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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokale.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 dagsværdiregulering 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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.

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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Claus Sohl Boldt

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-450933634202 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2022 kl.: 20:09:11
Underskrevet med NemID

John Moore Højer

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-453112626827 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2022 kl.: 23:00:59
Underskrevet med NemID

Jørn Dam Jensen

Som Revisor
RID: 1255008299560 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2022 kl.: 06:41:30
Underskrevet med NemID

John Moore Højer

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-453112626827 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 04-02-2022 kl.: 07:56:14
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 304e92nHSzG246990532