

**Kifto ApS**

**Lavgade 4, st. th., 6100 Haderslev**

---

**Årsrapport for**

**2020**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. februar 2021.

---

**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 2020**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 18. februar 2021

### 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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 18. februar 2021

### 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  
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 2.445.886 mod 1.588.387 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.491.410 mod 749.083 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 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 gældsmetode 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.445.886</b>	<b>1.588.387</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-190.910	-123.411
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.254.976</b>	<b>1.464.976</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-355.770	-504.745
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.899.206</b>	<b>960.231</b>
Skat af årets resultat	-407.796	-211.148
<b>Årets resultat</b>	<b>1.491.410</b>	<b>749.083</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Overføres til overført resultat	1.091.410	349.083
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.491.410</b>	<b>749.083</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>20.950.474</u>	<u>22.790.452</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.950.474</u>	<u>22.790.452</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.950.474</u></b>	<b><u>22.790.452</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>6.000</u>	<u>6.803</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.000</u>	<u>6.803</u>
	Likvide beholdninger	<u>46.781</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>52.781</u></b>	<b><u>6.803</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.003.255</u></b>	<b><u>22.797.255</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	705.249	713.729
Overført resultat	2.248.654	1.148.764
Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.433.903</b>	<b>2.342.493</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	73.000	88.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>73.000</b>	<b>88.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	14.238.170	15.930.589
Deposita	470.735	554.730
Anden gæld	500.000	500.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.250.000	1.200.000
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.458.905	18.185.319
3 Kortfristet del af langfristet gæld	578.734	630.022
Gæld til pengeinstitutter	0	1.268.035
Modtagne forudbetalinger fra kunder	31.348	16.650
Selskabsskat	372.796	147.148
Anden gæld	54.569	119.588
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.037.447	2.181.443
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.496.352</b>	<b>20.366.762</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.003.255</b>	<b>22.797.255</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	722.209	791.201	100.000	1.693.410
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-8.480	0	0	-8.480
Udloddet udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	349.083	400.000	749.083
Afskrivninger på tidligere foretagne opskrivninger	0	0	8.480	0	8.480
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	0	0	8.480	0	8.480
	<b>80.000</b>	<b>705.249</b>	<b>2.248.654</b>	<b>400.000</b>	<b>3.433.903</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>		
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	355.770	504.745		
	<u>355.770</u>	<u>504.745</u>		
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>		
<b>2. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris primo	22.251.258	22.345.557		
Tilgang i årets løb	21.275	5.701		
Afgang i årets løb	-1.721.275	-100.000		
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>20.551.258</u>	<u>22.251.258</u>		
Opskrivninger primo	947.374	947.374		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>947.374</u>	<u>947.374</u>		
Af- og nedskrivninger primo	-408.180	-284.769		
Årets afskrivninger	-190.910	-123.411		
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	50.932	0		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-548.158</u>	<u>-408.180</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>20.950.474</u>	<u>22.790.452</u>		
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	14.816.904	578.734	14.238.170	11.878.785
Deposita	470.735	0	470.735	0
Anden gæld	500.000	0	500.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.250.000	0	1.250.000	1.250.000
	<u>17.037.639</u>	<u>578.734</u>	<u>16.458.905</u>	<u>13.128.785</u>

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.817 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 21.033 t.kr.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## John Moore Højer

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-453112626827

IP: 185.5.xxx.xxx

2021-02-18 13:10:08Z

NEM ID 

## Claus Sohl Boldt

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-450933634202

IP: 185.5.xxx.xxx

2021-02-22 10:15:16Z

NEM ID 

## Jørn Dam Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255008299560

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-02-22 10:18:28Z

NEM ID 

## John Moore Højer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-453112626827

IP: 185.5.xxx.xxx

2021-02-22 10:26:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FKS3H-SPZZX-KE1B8-50UXJ-TBH42-Q100X

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>