

# **KØSTERS EJENDOMME ApS**

**Anker Eskildsens Vej 1**

**6960 Hvide Sande**

**CVR-nr. 37 78 72 99**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5. juli 2020

---

Hanne Røndbjerg Køster  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for KØSTERS EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 2. marts 2020

### Direktion

Hanne Røndbjerg Køster

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i KØSTERS EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KØSTERS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, den 2. marts 2020

### **REVISION KJÆR**

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 03 78 64

Peter Nørgaard Kjær  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne32372

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

#### **KØSTERS EJENDOMME ApS**

Anker Eskildsens Vej 1  
6960 Hvide Sande

CVR-nr.: 37 78 72 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Ringkøbing-Skjern

### Direktion

Hanne Rønnebjerg Køster

### Revisor

REVISION KJÆR  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Jacob Møllersgade 4  
9560 Hadsund

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 41.975, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 3.952.313.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KØSTERS EJENDOMME ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 samt for betalte acontoskatter.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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 2019

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>182.632</b>	<b>126.171</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>182.632</b>	<b>126.171</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-62.288</u>	<u>-62.288</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>120.344</b>	<b>63.883</b>
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-72.184</u>	<u>-24.737</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>48.160</b>	<b>39.146</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-6.185</u>	<u>-4.204</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>41.975</u></b>	<b><u>34.942</u></b>
Overført resultat		<u>41.975</u>	<u>34.942</u>
		<b><u>41.975</u></b>	<b><u>34.942</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.912.101	5.974.389
Materielle anlægsaktiver under udførelse		1.298.926	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>7.211.027</u></b>	<b><u>5.974.389</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.211.027</u></b>	<b><u>5.974.389</u></b>
Andre tilgodehavender		299.732	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>299.732</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>24.902</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>299.732</u></b>	<b><u>24.902</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>7.510.759</u></u></b>	<b><u><u>5.999.291</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.902.313	3.860.338
<b>Egenkapital</b>		<b>3.952.313</b>	<b>3.910.338</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.024.681	1.042.784
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.024.681</b>	<b>1.042.784</b>
Banker		325.000	345.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>325.000</b>	<b>345.000</b>
Banker		881.504	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.615	21.627
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		756.990	296.101
Anden gæld		551.656	357.441
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.208.765</b>	<b>701.169</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.533.765</b>	<b>1.046.169</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.510.759</b>	<b>5.999.291</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	3.860.338	3.910.338
Årets resultat	0	41.975	41.975
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>3.902.313</b>	<b>3.952.313</b>

## Noter til årsrapporten

	2019 DKK	2018 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	24.288	22.308
Årets udskudte skat	<u>-18.103</u>	<u>-18.104</u>
	<b><u>6.185</u></b>	<b><u>4.204</u></b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	<u>365.000</u>	<u>345.000</u>	<u>20.000</u>	<u>245.000</u>
	<b><u>365.000</u></b>	<b><u>345.000</u></b>	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>245.000</u></b>

### 4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Køsters Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 4.650.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 4.650.000 til sikkerhed for bankgæld.

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.

## Peter Nørgaard Kjær

---

Som Revisor  
På vegne af REVISION KJÆR ApS  
RID: 1277674994836  
Tidspunkt for underskrift: 06-07-2020 kl.: 09:37:22  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Hanne Røndbjerg Køster

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-768299924418  
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2020 kl.: 07:34:40  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Hanne Røndbjerg Køster

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-768299924418  
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2020 kl.: 07:34:40  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 11ceb2d9NNY240106367