

EJENDOMSSELSKABET KISTA ApS

CVR-nr.: 25630904

Ebeltoftvej 68A
8544 Mørke

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

16/06/2022

Thomas Andersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET KISTA ApS Ebeltoftvej 68A 8544 Mørke
	CVR-nr: 25630904 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
Revisor	REALVISION ApS Vestre Kongevej 4, 1 8260 Viby J DK Danmark
	CVR-nr: 18216833 P-enhed: 1004860059

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for EJENDOMSELSKABET KISTA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Mørke , den 13/06/2022

Direktion

Thomas Strandby Andersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Kista ApS

Vi har opstillet årsregnskab for Ejendomsselskabet Kista ApS for regnskabsåret 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, 13/06/2022

REALVISION ApS
CVR: 18216833
Peter Andersen, mne16826
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve og sælge fast ejendom, foretage udlejning af fast ejendom til erhverv og beboelse, forestå investeringer i løsøre og værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed.

Økonomiske forhold

Årets resultat er igen i år påvirket positivt af salg af en ejendom, hvilket medfører et overskud på 763 t.kr. mod overskud sidste år på 825 t.kr. Egenkapitalen udgør 3.290 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen der kan forrykke selskabets stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 måling sker som beskrevet nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancetids-punktet. I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes såfremt de vedrører regnskabsåret eller tidligere.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter der indregnes iht. indgåede kontrakter.

Periodeafgrænsning

Der foretages periodisering vedrørende omkostninger og renter.

Skat af årets resultat

I resultatopgørelsen udgiftsføres aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af den udskudte skatteforpligtelse. Udskudt skat beregnes med 22 % af alle forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Balance

Aktiver

Der er ikke foretaget indregning af finansieringsomkostninger i målegrundlaget for selskabets aktiver.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel samt inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendommen er fastsat af selskabets ledelse på baggrund af ejendommenes driftsresultat og en forrentning på 3,5 - 5,5%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gæld

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		242.690	288.854
Personaleomkostninger	1	-218.452	0
Resultat af ordinær primær drift		24.238	288.854
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.061.809	832.700
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-78.349	-94.815
Andre finansielle omkostninger		-29.499	-19.326
Ordinært resultat før skat		978.199	1.007.413
Skat af årets resultat	2	-215.000	-182.192
Årets resultat		763.199	825.221
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		763.199	825.221
I alt		763.199	825.221

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		4.300.000	5.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		4.300.000	5.500.000
Anlægsaktiver i alt		4.300.000	5.500.000
Andre tilgodehavender		2.263.109	0
Periodeafgrænsningsposter		5.532	5.408
Tilgodehavender i alt		2.268.641	5.408
Likvide beholdninger		734.271	1.945.588
Omsætningsaktiver i alt		3.002.912	1.950.996
AKTIVER I ALT		7.302.912	7.450.996

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.165.297	2.402.098
Egenkapital i alt		3.290.297	2.527.098
Hensættelse til udskudt skat		527.000	312.000
Hensatte forpligtelser i alt		527.000	312.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.055.361	1.118.563
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.055.361	1.118.563
Gæld til realkreditinstitutter		66.400	69.000
Gæld til banker		3.564	3.160
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.500	24.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.251.554	3.035.013
Skyldig selskabsskat		0	238.192
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.136	0
Deposita		76.100	123.470
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.430.254	3.493.335
Gældsforpligtelser i alt		3.485.615	4.611.898
PASSIVER I ALT		7.302.912	7.450.996

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Løn og gager	215.054	-
Andre omkostninger til social sikring	3.398	-
	<u>218.452</u>	<u>-</u>

2. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	0	238.192
Ændring af udskudt skat	215.000	-56.000
	<u>215.000</u>	<u>182.192</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.126.761	66.400	1.055.361	771.000
	<u>1.126.761</u>	<u>66.400</u>	<u>1.055.361</u>	<u>771.000</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sam-beskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Kista Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er der deponeret ejerpantebrev i matr. 4 DH Rønde By, Bregnet Sogn t.kr. 250 samt ejerpantebrev i matr. nr. 31 Auning By, Auning t.kr. 300.
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter tkr. 1.188 er givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør tkr. 1.150.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1