

**Kisbye Kristensen Invest ApS**

**Bjerget 6, 6800 Varde**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 30. september 2021**

---

**CVR-nr. 37 05 28 09**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2022.

---

**Mikael Kisbye Kristensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 30. september 2021**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2021 for Kisbye Kristensen Invest 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2021.

Der træffes på generalforsamlingen den 9. marts 2022 beslutning om, at årsregnskabet for 2022 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at unlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 4. marts 2022

### Direktion

Andreas Kisbye Kristensen

Lina Kisbye Kristensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til anpartshaverne i Kisbye Kristensen Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kisbye Kristensen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 4. marts 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og anden formueforvaltning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 397 t.kr. mod 229 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar - 30. september 2021. Fremover er regnskabsåret 1. oktober - 30. september.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kisbye Kristensen Invest 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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar - 30. september 2021. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

## 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.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### 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.

#### 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 acontoskatter.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 30/9 2021</u>	<u>1/1 - 31/12 2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>524.662</b>	<b>105.952</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-30.626	-52.999
<b>Driftsresultat</b>	<b>494.036</b>	<b>52.953</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	169.796
Andre finansielle indtægter	42.037	25.755
Øvrige finansielle omkostninger	-4.010	-1.663
<b>Resultat før skat</b>	<b>532.063</b>	<b>246.841</b>
Skat af årets resultat	-135.101	-17.967
<b>Årets resultat</b>	<b>396.962</b>	<b>228.874</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	396.962	228.874
<b>Disponeret i alt</b>	<b>396.962</b>	<b>228.874</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>30/9 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	3.439.634	4.970.260
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.439.634</u>	<u>4.970.260</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.439.634</u></b>	<b><u>4.970.260</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	505	354
Tilgodehavender i alt	<u>505</u>	<u>354</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	212.165	175.365
Værdipapirer i alt	<u>212.165</u>	<u>175.365</u>
Likvide beholdninger	129.686	217.639
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>342.356</u></b>	<b><u>393.358</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.781.990</u></b>	<b><u>5.363.618</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>30/9 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	90.000	90.000
3 Reserve for opskrivninger	0	318.960
4 Overført resultat	566.057	169.095
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>656.057</b>	<b>578.055</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	70.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>70.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	40.000	40.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.000	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.500	2.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.950.629	4.650.629
Selskabsskat	132.804	22.434
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.085.933	4.675.563
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.125.933</b>	<b>4.715.563</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.781.990</b>	<b>5.363.618</b>

- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

## Noter

	<u>30/9 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	4.649.957	4.649.957
Afgang i årets løb	<u>-1.108.260</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>3.541.697</u></b>	<b><u>4.649.957</u></b>
Opskrivninger 1. januar	407.960	0
Årets opskrivning	0	407.960
Korrektion af tidligere opskrivninger	<u>-407.960</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 30. september</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>407.960</u></b>
Afskrivninger 1. januar	-87.657	-34.658
Årets afskrivninger	-30.626	-52.999
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>16.220</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger 30. september</b>	<b><u>-102.063</u></b>	<b><u>-87.657</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>3.439.634</u></b>	<b><u>4.970.260</u></b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
	<b><u>90.000</u></b>	<b><u>90.000</u></b>
<b>3. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	318.960	0
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-318.960	0
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>318.960</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>318.960</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	169.095	-59.779
Årets overførte overskud eller underskud	<u>396.962</u>	<u>228.874</u>
	<b><u>566.057</u></b>	<b><u>169.095</u></b>

## Noter

---

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 30. september	<u>212.165</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>36.800</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

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.

## Andreas Kisbye Kristensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-151926797647  
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2022 kl.: 17:40:09  
Underskrevet med NemID

## Lina Kisbye Kristensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-244360500105  
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2022 kl.: 18:09:18  
Underskrevet med NemID

## Lars Æbelø-Nielsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1255072680634  
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2022 kl.: 07:44:05  
Underskrevet med NemID

## Mikael Kisbye Kristensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-985611635603  
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2022 kl.: 11:34:49  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 836d9fMkVp247211533

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).