



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Torvet 30, 2. sal · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Fax. nr.: 56 56 06 19

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

**IST Finans ApS
Højvangsvej 1
4340 Tølløse**

**Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018**

(CVR-nr. 19 66 58 79)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. februar 2019

Oksana Vinnika Kobbernagel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 1. januar 2018 til 31. december 2018	side 9
Balance pr. 31. december 2018	side 10 - 11
Noter	side 12

Selskabsoplysninger

Selskabet

IST Finans ApS
Højvangsvej 1
4340 Tølløse

Kundenr.: 2119
CVR-nr.: 19 66 58 79
Stiftet: 1. november 1996
Hjemsted: Holbæk
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Oksana Vinnika Kobbernagel

Revisor

SR Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Torvet 30, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018 for IST Finans ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

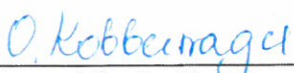
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, den 27. februar 2019

Direktion:



Oksana Vinnika Kobbarnagel

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i IST Finans ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for IST Finans ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 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 Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

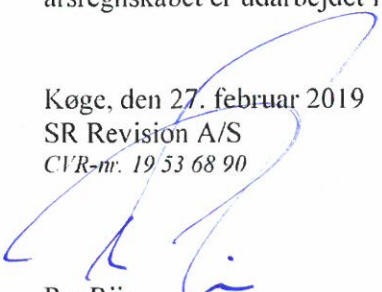
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Køge, den 27. februar 2019

SR Revision A/S

CVR-nr. 19 53 68 90



Per Riis

mme1167

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb/salg og udlejning af faste ejendomme samt handel af værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IST Finans ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab 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

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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 a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Tilgodehavender

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

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 a'contoskatter.

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	2018	2017	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	825.385	177.653	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-523.047	0	
Finansielle omkostninger	-71.976	-84.887	
Resultat før skat	230.362	92.766	
Skat af årets resultat	-55.319	-20.415	2
Årets resultat	175.043	72.351	
 Resultatdisponering			
Overført til næste år	175.043	72.351	
I alt	175.043	72.351	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	<u>1.406.049</u>	<u>1.996.242</u>	
I alt	<u>1.406.049</u>	<u>1.996.242</u>	
Anlægsaktiver i alt	<u>1.406.049</u>	<u>1.996.242</u>	3
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse	<u>29.375</u>	<u>0</u>	4
I alt	<u>29.375</u>	<u>0</u>	
Likvide beholdninger	<u>213.901</u>	<u>2.331</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>243.276</u>	<u>2.331</u>	
Aktiver i alt	<u><u>1.649.325</u></u>	<u><u>1.998.573</u></u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	2018	2017	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	200.000	200.000	
Overført resultat	409.789	234.746	5
Egenkapital i alt	609.789	434.746	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	0	115.070	
I alt	0	115.070	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	802.952	832.318	6
I alt	802.952	832.318	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	28.194	26.304	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.033	12.252	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	0	551.915	
Anden gæld	25.650	25.650	
Skyldig selskabsskat	170.707	318	
I alt	236.584	616.439	
Gældsforpligtelser i alt	1.039.536	1.448.757	
Passiver i alt	1.649.325	1.998.573	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: Ingen.		
Note 2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	170.389	318
Regulering af udskudt skat	<u>-115.070</u>	<u>20.097</u>
I alt	<u><u>55.319</u></u>	<u><u>20.415</u></u>

Note 3 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver**Investeringsejendomme**

Den anvendte målemetode til opgørelse af dagsværdi er den afkastbaserede metode ud fra en diskonteringsfaktor på 7%. Der er taget udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommen er fuldt ud udlejet.

Note 4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse

Selskabet har pr. statusdagen et tilgodehavende hos virksomhedsdeltager. Lånet er forrentet ud fra nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 10 %. Der er ingen særlig vilkår for lånet.

Lånet til direktion udgør kr. 29.375,- pr. statusdagen.

Note 5 Overført resultat

Overført fra tidligere år	234.746	162.395
Årets resultat	<u>175.043</u>	<u>72.351</u>
I alt	<u><u>409.789</u></u>	<u><u>234.746</u></u>

Note 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 699.626,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. 0007i, Lunderød By, Tølløse, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 831.146,-.