



SR Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 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 2019 - 31. december 2019

(CVR-nr. 19 66 58 79)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. maj 2020

Oksana Vinnika Kobbernagel
Dirigent

Kundenr.: 2119

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 2019 til 31. december 2019	side 9
Balance pr. 31. december 2019	side 10 - 11
Noter	side 12

Selskabsoplysninger

Selskabet

IST Finans ApS

Højvangsvej 1

4340 Tølløse

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

Stensbjergvej 11, 2. sal

4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019 for IST Finans ApS.

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

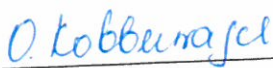
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, den 17. maj 2020

Direktion:


Oksana Vinnika Kobbernagel

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 2019 til 31. december 2019 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 17. maj 2020

SR Revision A/S

CVR-nr. 19 53 68 90



Per Riis

mne1167

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 2019 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 eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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 nettorealisationsværdi.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	-45.831	825.386	
Personaleomkostninger	<u>-29.375</u>	<u>0</u>	1
Driftsresultat	-75.206	825.386	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-523.047	
Finansielle omkostninger	<u>-59.859</u>	<u>-71.976</u>	
Resultat før skat	-135.065	230.363	
Skat af årets resultat	<u>2</u>	<u>-55.319</u>	2
Årets resultat	<u>-135.063</u>	<u>175.044</u>	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>-135.063</u>	<u>175.044</u>	
I alt	<u>-135.063</u>	<u>175.044</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	<u>1.406.049</u>	<u>1.406.049</u>	
I alt	<u>1.406.049</u>	<u>1.406.049</u>	3
Anlægsaktiver i alt	<u>1.406.049</u>	<u>1.406.049</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse	<u>0</u>	<u>29.375</u>	
I alt	<u>0</u>	<u>29.375</u>	
Likvide beholdninger	<u>61.807</u>	<u>213.901</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>61.807</u>	<u>243.276</u>	
Aktiver i alt	<u>1.467.856</u>	<u>1.649.325</u>	

Balance pr. 31. december**Passiver**

	2019	2018	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	200.000	200.000	
Overført resultat	274.725	409.790	4
Egenkapital i alt	474.725	609.790	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	771.477	802.952	5
I alt	771.477	802.952	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	30.220	28.194	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.799	12.032	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	174.135	0	
Anden gæld	5.500	25.650	
Skyldig selskabsskat	0	170.707	
I alt	221.654	236.583	
Gældsforpligtelser i alt	993.131	1.039.535	
Passiver i alt	1.467.856	1.649.325	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: Ingen.		
De samlede personaleomkostninger udgør:		
Løn og gager	29.375	0
I alt	29.375	0
Note 2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	170.389
Regulering af udskudt skat	0	-115.070
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2	0
I alt	-2	55.319
Note 3 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme		
Den anvendte målemetode til opgørelse af dagsværdi er den afkastbaserede metode ud fra en diskonteringsfaktor på 7,5%. Der er taget udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og afkastkrav. Ejendommen er fuldt ud udlejet.		
Note 4 Overført resultat		
Overført fra tidligere år	409.788	234.746
Årets resultat	-135.063	175.044
I alt	274.725	409.790

Note 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 650.597,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. 0007i, Lunderød By, Tølløse, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 801.697,-.