



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KIFA INVEST APS**  
**FREDERIKSSUNDSVEJ 208, 2700 BRØNSHØJ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. maj 2018

---

Kim Holm

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KIFA INVEST ApS Frederikssundsvej 208 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 12 96 79 77
	Stiftet: 1. april 1989
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Holm
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for KIFA INVEST 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2018

Direktion:

---

Kim Holm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i KIFA INVEST ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KIFA INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

##### **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.

##### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

##### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

København, den 22. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af ejendomme samt investering i andre kapitalsekskaber.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2017 beregnet på basis af de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2017 udviser et resultat på DKK 3.144.026 mod DKK 959.514 for perioden 1. januar - 31. december 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK 55.348.253.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOMME.....</b>		<b>816.581</b>	<b>404.549</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.897.297	460.199
<b>AFKAST AF INVESTERINGSDOMME.....</b>		<b>3.713.878</b>	<b>864.748</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....		306.632	162.487
Andre finansielle indtægter.....	2	0	293
Andre finansielle omkostninger.....	3	-15.796	-5.283
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>4.004.714</b>	<b>1.022.245</b>
Skat af årets resultat.....	4	-860.688	-62.731
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>3.144.026</b>	<b>959.514</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		212.792	256.327
Overført resultat.....		2.931.234	703.187
<b>I ALT.....</b>		<b>3.144.026</b>	<b>959.514</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		39.675.000	42.199.999
Andre investeringsaktiver.....		75.000	75.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>39.750.000</b>	<b>42.274.999</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.039.626	1.732.994
Andre tilgodehavender.....		17.646.304	13.372.667
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>19.685.930</b>	<b>15.105.661</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>59.435.930</b>	<b>57.380.660</b>
Andre tilgodehavender.....		2.018.875	2.238.875
Tilgodehavender.....		2.018.875	2.238.875
Likvide beholdninger.....		1.473.429	2.968.035
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.492.304</b>	<b>5.206.910</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>62.928.234</b>	<b>62.587.570</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		1.999.626	1.786.834
Overført overskud.....		53.148.627	50.217.393
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>55.348.253</b>	<b>52.204.227</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		6.697.384	7.083.744
Andre hensatte forpligtelser.....		0	100.403
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.697.384</b>	<b>7.184.147</b>
Anden gæld.....		0	1.526.363
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>1.526.363</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		43.750	43.750
Selskabsskat.....		455.048	1.071.370
Anden gæld.....		383.799	557.713
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>882.597</b>	<b>1.672.833</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>882.597</b>	<b>3.199.196</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>62.928.234</b>	<b>62.587.570</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 9		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	293	
	<b>0</b>	<b>293</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	15.796	5.283	
	<b>15.796</b>	<b>5.283</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.247.048	1.195.370	
Regulering af udskudt skat.....	-386.360	-1.132.639	
	<b>860.688</b>	<b>62.731</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Investerings- ejendomme	Andre investe- ringsaktiver	
Kostpris 1. januar 2017.....	10.001.156	75.000	
Afgang.....	-768.815	0	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>9.232.341</b>	<b>75.000</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	32.198.844	0	
Årets værdireguleringer.....	2.855.573	0	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-4.611.758	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>	<b>30.442.659</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>39.675.000</b>	<b>75.000</b>	

Investeringsejendomme består af 14 boligudlejningsejendomme i Nord- og Østsjælland, som fastsættes individuelt på basis af de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser fra Boliga.

Boligudlejningsejendomme, værdiansat til i alt 40 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2017 baseret på baggrund af faktiske handelsværdier fra sammenlignelige ejendomme offentliggjort på Boliga. Gennemsnitlig kvm pris er ca. 21 tkr., hvilket svarer til en handelspris på ca. 40 mio. kr.

I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>6</b>
		Kapitalandele i associerede virksomheder		Andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2017.....		40.000		13.372.667	
Tilgang.....		0		5.273.637	
Afgang.....		0		-1.000.000	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>40.000</b>		<b>17.646.304</b>	
Opskrivninger 1. januar 2017.....		1.692.994			
Årets opskrivninger .....		306.632			
<b>Opskrivninger 31. december 2017.....</b>		<b>1.999.626</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>2.039.626</b>		<b>17.646.304</b>	
 <b>Egenkapital</b>					 <b>7</b>
		Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	200.000	1.786.834	50.217.393	52.204.227	
Forslag til årets resultatdisponering.....		212.792	2.931.234	3.144.026	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>200.000</b>	<b>1.999.626</b>	<b>53.148.627</b>	<b>55.348.253</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>8</b>
		1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld.....	1.526.363	0		0	0
	<b>1.526.363</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>9</b>
Jf. tingbøgerne er der hæftelser og sikkerhedsstillelser for i alt t.kr. 207 i investeringsejendomme.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KIFA INVEST ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene fastsættes individuelt på basis af de gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelsesforpligtelser.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.