



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2021

Kim Holm

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2021

Direktion:

Kim Holm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i KIFA INVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KIFA INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

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 ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 28. juni 2021

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 kapitalselskaber.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2020 udviser et resultat på DKK 2.806.501 mod DKK 1.191.390 for perioden 1. januar - 31. december 2019. Balancen viser en egenkapital på DKK 59.955.406.

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	2020 kr.	2019 kr.
DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOMME		114.707	-64.897
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.129.218	1.371.025
AFKAST AF INVESTERINGSDOMME		3.243.925	1.306.128
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....		217.021	56.085
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		0	89.000
Andre finansielle indtægter.....	1	10.324	406
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.210	-7.834
RESULTAT FØR SKAT		3.469.060	1.443.785
Skat af årets resultat.....	3	-662.559	-252.395
ÅRETS RESULTAT		2.806.501	1.191.390
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		217.021	56.085
Overført resultat.....		2.589.480	1.135.305
I ALT		2.806.501	1.191.390

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		23.300.000	20.049.999
Andre investeringsaktiver.....		75.000	75.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	23.375.000	20.124.999
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.287.576	2.070.555
Andre tilgodehavender.....		38.230.888	37.980.888
Finansielle anlægsaktiver.....	5	40.518.464	40.051.443
ANLÆGSAKTIVER.....		63.893.464	60.176.442
Andre tilgodehavender.....		375.647	71.748
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	93.016
Tilgodehavender.....		375.647	164.764
Likvide beholdninger.....		1.969.491	579.390
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.345.138	744.154
AKTIVER.....		66.238.602	60.920.596

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		2.247.576	2.030.555
Overført overskud.....		57.507.830	54.918.351
EGENKAPITAL.....		59.955.406	57.148.906
Hensættelse til udskudt skat.....		3.939.849	3.608.456
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.939.849	3.608.456
Modtagne forudbetalinger.....		1.935.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		43.750	43.750
Selskabsskat.....		231.166	0
Anden gæld.....		133.431	119.484
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.343.347	163.234
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.343.347	163.234
PASSIVER.....		66.238.602	60.920.596
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	200.000	2.030.555	54.918.350	57.148.905
Forslag til resultatdisponering.....		217.021	2.589.480	2.806.501
Egenkapital 31. december 2020.....	200.000	2.247.576	57.507.830	59.955.406

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	10.324	406	1
	10.324	406	
Andre finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.210	7.834	2
	2.210	7.834	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	331.166	346.984	3
Regulering af udskudt skat.....	331.393	-94.589	
	662.559	252.395	
Materielle anlægsaktiver			
	Investerings- ejendomme	Andre investe- ringsaktiver	4
Kostpris 1. januar 2020.....	3.647.925	75.000	
Tilgang.....	120.783	0	
Kostpris 31. december 2020.....	3.768.708	75.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	16.402.074	0	
Årets værdireguleringer.....	3.129.218	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	19.531.292	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	23.300.000	75.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investeringsjendomme består af 9 boligudlejningsjendomme i København og omegn.

Forstæder Nord - god beliggenhed:

De to lejligheder er fuldt udlejet på en lejekontrakt med tredjemand.

Dagsværdien er pr. 31. december 2020 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommenes driftsafkast er beregnet til 143 t.kr. ved anvendelse et afkast på 3,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Forstæder Nord - god beliggenhed.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 3.800.000 kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 629.217 kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 3.587 t.DKK og 4.100 t.DKK.

Forstæder Nord:

De fire lejligheder er fuldt udlejet på en lejekontrakt med tredjemand.

Dagsværdien er pr. 31. december 2020 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommenes driftsafkast er beregnet til 383 t.kr. ved anvendelse et afkast på 4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Forstæder Nord.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 9.500.000 kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 1.100.000 kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 9.006 t.DKK og 10.207 t.DKK.

København - god beliggenhed:

Den ene af de to lejligheder er udlejet på en lejekontrakt med tredjemand. Den anden står tom pr. statusdagen.

Dagsværdien er pr. 31. december 2020 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommenes driftsafkast er beregnede til 235 t.kr. ved anvendelse et afkast på 3,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme i København. Der er for det tomme lejemål korrigeret for tomgang.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 7.000.000 kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 900.000 kr.

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
4

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 6.726 t.DKK og 7.847 t.DKK. Herefter skal der korrigeres for fremtidig tomgang.

København:

Lejligheden i København er ikke udlejet pr. statusdagen.

Dagsværdien er pr. 31. december 2020 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 105 t.kr. ved anvendelse et afkast på 3,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme i København. Der er korrigeret for tomgang.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 3.000.000 kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 500.000 kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 2.801 t.DKK og 3.232 t.DKK. Herefter skal der korrigeres for fremtidig tomgang.

Finansielle anlægsaktiver
5

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2020.....	40.000	37.980.888
Tilgang.....	0	500.000
Afgang.....	0	-250.000
Kostpris 31. december 2020.....	40.000	38.230.888
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	2.030.555	0
Årets værdireguleringer	217.021	0
Værdireguleringer 31. december 2020.....	2.247.576	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	2.287.576	38.230.888

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6

Til sikkerhed for ejerforeninger er det givet pant i ejendommene for i alt t.kr. 140. Den regnskabsmæssige værdi af disse ejendomme udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 13.800.

Medarbejderforhold
7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KIFA INVEST ApS for 2020 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 moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 anskaffessummen 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.

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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

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 anskaffelsværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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.