

KIFA INVEST APS
FREDERIKSSUNDSVEJ 208, 2700 BRØNSHØJ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juli 2022

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 Kommune: 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. juli 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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 11. juli 2022

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 2021 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2021 udviser et resultat på DKK 2.040.653 mod DKK 2.806.501 for perioden 1. januar - 31. december 2020. Balancen viser en egenkapital på DKK 61.996.059.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		858.281	114.707
Andre driftsomkostninger.....		-225.890	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		949.429	3.129.218
DRIFTSRESULTAT		1.581.820	3.243.925
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		676.537	217.021
Andre finansielle indtægter.....	1	0	10.324
Andre finansielle omkostninger.....	2	-32.822	-2.210
RESULTAT FØR SKAT		2.225.535	3.469.060
Skat af årets resultat.....	3	-184.882	-662.559
ÅRETS RESULTAT		2.040.653	2.806.501
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		676.537	217.021
Overført resultat.....		1.364.116	2.589.480
I ALT		2.040.653	2.806.501

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		14.850.000	23.300.000
Andre investeringsaktiver.....		75.000	75.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	14.925.000	23.375.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.964.113	2.287.576
Andre tilgodehavender.....		43.582.501	38.230.888
Finansielle anlægsaktiver.....	5	46.546.614	40.518.464
ANLÆGSAKTIVER.....		61.471.614	63.893.464
Andre tilgodehavender.....		0	375.647
Tilgodehavender.....		0	375.647
Likvide beholdninger.....		4.336.501	1.969.491
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.336.501	2.345.138
AKTIVER.....		65.808.115	66.238.602

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		2.924.113	2.247.576
Overført overskud.....		58.871.946	57.507.830
EGENKAPITAL.....		61.996.059	59.955.406
Hensættelse til udskudt skat.....		2.698.471	3.939.849
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.698.471	3.939.849
Modtagne forudbetalinger.....		0	1.935.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		43.750	43.750
Selskabsskat.....		696.260	231.166
Anden gæld.....		373.575	133.431
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.113.585	2.343.347
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.113.585	2.343.347
PASSIVER.....		65.808.115	66.238.602
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	200.000	2.247.576	57.507.830	59.955.406
Forslag til resultatdisponering.....		676.537	1.364.116	2.040.653
Egenkapital 31. december 2021.....	200.000	2.924.113	58.871.946	61.996.059

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	10.324	1
	0	10.324	
Andre finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	32.822	2.210	2
	32.822	2.210	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.426.260	331.166	3
Regulering af udskudt skat.....	-1.241.378	331.393	
	184.882	662.559	
Materielle anlægsaktiver			
	Investerings- ejendomme	Andre investe- ringsaktiver	4
Kostpris 1. januar 2021.....	3.768.708	75.000	
Tilgang.....	151.647	0	
Afgang.....	-1.336.133	0	
Kostpris 31. december 2021.....	2.584.222	75.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	19.531.292	0	
Årets værdireguleringer.....	949.429	0	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-8.214.943	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	12.265.778	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	14.850.000	75.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig	
Dagsværdi 31. december 2021.....		14.850.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		949.429	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investerings ejendomme består af 5 boligudlejningsejendomme i København og omegn.

Forstæder Nord - god beliggenhed:

Lejligheden er fuldt udlejet på en lejekontrakt med tredjemand.

Dagsværdien er pr. 31. december 2021 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommenes driftsafkast er beregnet til 56 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 Forstæder Nord - god beliggenhed.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 1.700.000 kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 300.000 kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 1.606 t.DKK og 1.873 t.DKK.

Forstæder Nord:

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

Dagsværdien er pr. 31. december 2021 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 222 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.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 5.900.000 kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 401.076 kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 5.568 t.DKK og 6.363 t.DKK.

København - god beliggenhed:

Lejligheden er fuldt udlejet på en lejekontrakt med tredjemand.

Dagsværdien er pr. 31. december 2021 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 134 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 4.100.000 kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 250.000 kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 3.833 t.DKK og 4.472 t.DKK. Herefter skal

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)
der korrigeres for fremtidig tomgang.

4

København:

Lejligheden i København er ikke udlejet pr. statusdagen.

Dagsværdien er pr. 31. december 2021 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 107 t.kr. ved anvendelse et afkast på 3,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme i København. Der er korrigeret for tomgang.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 3.150.000 kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på -1.647 kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 3.063 t.DKK og 3.573 t.DKK. Herefter skal der korrigeres for fremtidig tomgang.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2021.....	40.000	38.230.888
Tilgang.....	0	5.701.613
Afgang.....	0	-350.000
Kostpris 31. december 2021.....	40.000	43.582.501
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	2.247.576	0
Årets værdireguleringer	676.537	0
Værdireguleringer 31. december 2021	2.924.113	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	2.964.113	43.582.501

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerforeninger er det givet pant i ejendommene for i alt t.kr. 70. Den regnskabsmæssige værdi af disse ejendomme udgør pr. 31. december 2021 t.kr. 8.400.

6

Medarbejderforhold

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 1

7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KIFA INVEST ApS for 2021 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 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i 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 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.