

EJENDOMSSELSKABET KISTA ApS

Ebeltoftvej 68
8544 Mørke

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/05/2018

Kirsten Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|--|---|
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 |
|--|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 10 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 11 |
|---------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 14 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Virksomheden | EJENDOMSSELSKABET KISTA ApS Ebeltoftvej 68 8544 Mørke |
| | CVR-nr: 25630904 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017 |
| Bankforbindelse | Danske Bank |
| Revisor | REALVISION - REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB Frederiksgade 76, 1 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 18216833 P-enhed: 1004860059 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Kista ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således 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 2017.

Mørke, den 13/03/2018

Direktion

Thomas Strandby Andersen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der sker fravalg af revision af selskabets årsregnskab for kommende regnskabsår. Det er ledelsens opfattelse, at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET KISTA ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET KISTA ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er 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 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Aarhus, 13/03/2018

Peter Holbech Andersen , mne16826
Registreret revisor
REALVISION - REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 18216833

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve og sælge fast ejendom, foretage udlejning af fast ejendom til erhverv og beboelse, forestå investeringer i løsøre og værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed.

Økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på 132 t.kr. mod overskud sidste år på 411 t.kr. Egenkapitalen udgør 1.202 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen der kan forrykke selskabets stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måling sker som beskrevet nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancetids-punktet.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes såfremt de vedrører regnskabsåret eller tidligere.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter der indregnes iht. indgåede kontrakter.

Periodeafgrænsning

Der foretages periodisering vedrørende omkostninger og renter.

Skat af årets resultat

I resultatopgørelsen udgiftsføres aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af den udskudte skatteforpligtelse. Udskudt skat beregnes med 22 % af alle forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Balance

Aktiver

Der er ikke foretaget indregning af finansieringsomkostninger i målegrundlaget for selskabets aktiver.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel samt inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendommen er fastsat af selskabets ledelse på baggrund af ejendommenes driftsresultat og en forrentning på 4-6%.

Tilgodehavender

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

Gæld

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttoresultat | | 205.013 | 200.293 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 205.013 | 200.293 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 55.752 | 451.000 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -60.922 | -85.788 |
| Andre finansielle omkostninger | | -30.458 | -39.275 |
| Ordinært resultat før skat | | 169.385 | 526.230 |
| Skat af årets resultat | 1 | -36.999 | -115.551 |
| Årets resultat | | 132.386 | 410.679 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 132.386 | 410.679 |
| I alt | | 132.386 | 410.679 |

Balance 31. december 2017

Aktiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 6.350.000 | 6.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 6.350.000 | 6.000.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 6.350.000 | 6.000.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 5.100 | 5.600 |
| Tilgodehavender i alt | | 5.100 | 5.600 |
| Likvide beholdninger | | 59.879 | 18.851 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 64.979 | 24.451 |
| Aktiver i alt | | 6.414.979 | 6.024.451 |

Balance 31. december 2017

Passiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 1.077.885 | 945.499 |
| Egenkapital i alt | | 1.202.885 | 1.070.499 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 312.000 | 300.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 312.000 | 300.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.383.000 | 1.383.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 1.383.000 | 1.383.000 |
| Gæld til banker | | 108.621 | 4.102 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 19.300 | 19.300 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 3.229.852 | 3.107.379 |
| Skyldig selskabsskat | | 24.999 | 16.551 |
| Deposita | | 134.322 | 123.620 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 3.517.094 | 3.270.952 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 4.900.094 | 4.653.952 |
| Passiver i alt | | 6.414.979 | 6.024.451 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

| | Registreret kapital mv. kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 125.000 | 945.499 | 1.070.499 |
| Betalt udbytte | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 132.386 | 132.386 |
| Egenkapital, ultimo | 125.000 | 1.077.885 | 1.202.885 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Aktuel skat | 24.999 | 16.551 |
| Ændring af udskudt skat | 12.000 | 99.000 |
| | <u>36.999</u> | <u>115.551</u> |

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 1.383.000 | 0 | 1.383.000 | 1.383.000 |
| | <u>1.383.000</u> | <u>0</u> | <u>1.383.000</u> | <u>1.383.000</u> |

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sam-beskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Kista Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er der deponeret ejerpantebrev i matr. 4 DH Rønde By, Bregnet Sogn kr. 250.000 samt ejerpantebrev i matr. nr. 31 Auning By, Auning kr. 300.000.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter tkr. 1.383 er givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør tkr. 1.200.