

EJENDOMSSELSKABET KISTA ApS

Ebeltoftvej 68
8544 Mørke

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/04/2016

Thomas Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Virksomhedsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Virksomheden | EJENDOMSSELSKABET KISTA ApS Ebeltoftvej 68 8544 Mørke |
| | CVR-nr: 25630904 |
| | Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015 |
| 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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Mørke, den 15/04/2016

Direktion

Thomas Strandby Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET KISTA ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET KISTA ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, 15/04/2016

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 57.444 og egenkapitalen udgør nu 659.820.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter regnskabets afslutning.

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 4-5%.

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 2015 - 31. dec 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttoresultat | | 212.181 | 221.425 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 212.181 | 221.425 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 0 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | | 845 | 46.669 |
| Andre finansielle indtægter | | 12 | 183 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -75.565 | -57.292 |
| Andre finansielle omkostninger | | -62.886 | -133.620 |
| Ordinært resultat før skat | | 74.587 | 77.365 |
| Skat af årets resultat | 1 | -17.143 | 2.193 |
| Årets resultat | | 57.444 | 79.558 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 57.444 | 79.558 |
| I alt | | 57.444 | 79.558 |

Balance 31. december 2015

Aktiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 5.474.000 | 5.474.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 5.474.000 | 5.474.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 5.474.000 | 5.474.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 4.900 | 4.800 |
| Tilgodehavender i alt | | 4.900 | 4.800 |
| Likvide beholdninger | | 7.938 | 20.653 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 12.838 | 25.453 |
| Aktiver i alt | | 5.486.838 | 5.499.453 |

Balance 31. december 2015

Passiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 534.820 | 477.377 |
| Egenkapital i alt | | 659.820 | 602.377 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 201.000 | 197.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 201.000 | 197.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.383.000 | 1.933.082 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 1.383.000 | 1.933.082 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 16.000 |
| Gæld til banker | | 348.327 | 214.461 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 4.800 | 4.750 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 16.500 | 16.500 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 2.748.448 | 2.410.076 |
| Skyldig selskabsskat | | 13.143 | 7.807 |
| Deposita | | 111.800 | 97.400 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 3.243.018 | 2.766.994 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 4.626.018 | 4.700.076 |
| Passiver i alt | | 5.486.838 | 5.499.453 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 13.143 | 7.807 |
| Ændring af udskudt skat | 4.000 | -10.000 |
| | 17.143 | -2.193 |

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt | Afdrag næste | Langfristet | Restgæld |
|--------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| | ultimo | år | andel | efter 5 år |
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Prioritetsgæld | 1.383.000 | 0 | 1.383.000 | 1.383.000 |
| Regulering til dagsværdi | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 1.383.000 | 0 | 1.383.000 | 1.383.000 |

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 Rønne 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 2015 udgør tkr. 1.258.