

# **KISTEFLA EJENDOMSINVESTERING ApS**

Hestemøllestræde 2  
4200 Slagelse

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**11/03/2016**

**Kim S Larsen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KISTEFLA EJENDOMSINVESTERING ApS

Hestemøllestræde 2

4200 Slagelse

Telefonnummer: 21255134

CVR-nr: 27729479

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

JOOST &amp; PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Egegårdsvej 39, 1

2610 Rødovre

DK Danmark

CVR-nr: 63778710

P-enhed: 1004127790

# Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Kistefla Ejendomsinvestering ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 11/03/2016

## Direktion

Kim Steffen Larsen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Selskabet opfylder fortsat betingelserne for at fravælge revision.

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Kistefla Ejendomsinvestering ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kistefla Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, 11/03/2016

Jesper Bentzen  
Registreret Revisor  
JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 63778710

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -110.917 efter skat.

Selskabets egenkapital er tabt. Årsagen er istandsættelse og indkøb af nye ejendomme. Ledelsen forventer en acceptabel udvikling i fremtiden, hvor ejendommene forventes at give positivt afkast, hvor igennem selskabets egenkapital forventes reetableret gennem en årrække.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er på balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kistefla Ejendomsinvestering ApS, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper, der som udgangspunkt er uændrede i forhold til tidligere år.

### Indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved salg af ydelser og handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætningen med fradrag af omsætningsrelaterede eksterne omkostninger.

### Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til salgskomkostninger, administration m.v.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, op- og nedskrivninger af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Selskabsskat:

Selskabsskat beregnet som 23,5% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres i resultatopgørelsen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Følgende afskrivningssatser er anvendt:

Driftsmidler og inventar 20%

Ejendomme 2%

Småanskaffelser på indtil 12.800 kr. pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid, omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

### Finansielle anlægsaktiver:

Andre værdipapirer og kapitalandele, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender:

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

### Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse for tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skat og udskudt skat:

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser. Hensættelse til udskudt skat dækker den skat, der skal betales, såfremt selskabets aktiver sælges til de værdier, de er opført til i årsregnskabet.

Udskudt skat afsættes med 22% i det omfang det kan påfalde selskabet. Der afsættes ikke skatteaktiver af skattemæssige underskud, undtagen i det tilfælde at det er dokumenterbart, at selskabet kan anvende det skattemæssige underskud inden for en kort årrække.

### Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører 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.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>413.010</b>	<b>348.700</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-134.353	-60.207
Andre driftsomkostninger .....		-164.128	-20.265
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>114.529</b>	<b>268.228</b>
Andre finansielle indtægter .....		32.632	9.354
Øvrige finansielle omkostninger .....		-240.414	-141.277
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-93.253</b>	<b>136.305</b>
Skat af årets resultat .....	1	-17.664	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-110.917</b>	<b>136.305</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-110.917	136.305
<b>I alt</b> .....		<b>-110.917</b>	<b>136.305</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		7.930.481	3.994.951
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>7.930.481</b>	<b>3.994.951</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		86.527	54.382
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>86.527</b>	<b>54.382</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.017.008</b>	<b>4.049.333</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		8.042	83.450
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	1.216.109
Periodeafgrænsningsposter .....		0	80.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>8.042</b>	<b>1.379.559</b>
Likvide beholdninger .....		34.680	23.824
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>42.722</b>	<b>1.403.383</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.059.730</b>	<b>5.452.716</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-528.201	-417.284
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>-403.201</b>	<b>-292.284</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.787.237	1.761.337
Gæld til banker .....		275.715	1.050.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>5.062.952</b>	<b>2.811.337</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		152.876	128.192
Gæld til banker .....		583.874	387.060
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		1.324.923	1.583.277
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		669.934	667.972
Skyldig selskabsskat .....		17.557	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		15.173	15.578
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		430.402	20.499
Deposita .....		205.240	131.085
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.399.979</b>	<b>2.933.663</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.462.931</b>	<b>5.745.000</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.059.730</b>	<b>5.452.716</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	17.664	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>17.664</u>	<u>0</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger</b> kr.
Kostpris primo	4.127.490
Tilgang	4.069.883
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>8.197.373</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-132.539
Årets afskrivning	-134.353
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-266.892</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>7.930.481</u></b>

### 3. Egenkapital i alt

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	0	-417.284	0	-292.284
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-110.917	0	-110.917
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>-528.201</b>	<b>0</b>	<b>-403.201</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Totalkredit, 630.000	630.000	0	630.000	630.000
Totalkredit, 149.586	138.589	4.276	125.761	117.209
BRF Kredit, 4.185.000	4.114.924	92.000	3.838.924	3.654.924
Sydbank, lån	332.315	56.600	160.715	40.000
	<b>5.215.828</b>	<b>152.876</b>	<b>4.755.400</b>	<b>4.442.133</b>

### 5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet opfylder ikke selskabslovens kapitalkrav. Ledelsen aflægger regnskabet efter fortsat drift, da selskabets nuværende og planlagte aktiviteter ikke giver anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang.

Underskuddet er hovedsageligt opstået i forbindelse med istandsættelse af ejendommen. Ledelsen forventer derfor at der i fremtiden opnås overskud.

Moderselskabet har stillet sikkerhed for selskabets fortsatte fremtidige drift i 12 måneder fra balancedagen.

Moderselskabet har endvidere kautioneret for selskabets bankengagement.

### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.

### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån andragende 4.883.513, er der lyst pant på samlet kr. 5.025.000 i 2 af selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 5.276.743.

