

KISTEFLA EJENDOMSINVESTERING ApS

Hestemøllestræde 2
4200 Slagelse

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

01/05/2017

Kim Steffen 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: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Egegårdsvej 39, 1

2610 Rødovre

DK Danmark

CVR-nr: 63778710

P-enhed: 1004127790

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 01/05/2017

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 2016 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, 01/05/2017

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. -42.559 efter skat.

Selskabets egenkapital er tabt. Årsagen er istandsættelse og indkøb af nye ejendomme samt afskrivning af disse. 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 salgsomkostninger, 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 22% 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 12.900 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		717.069	413.010
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-163.168	-134.353
Andre driftsomkostninger		-199.215	-164.128
Resultat af ordinær primær drift		354.686	114.529
Andre finansielle indtægter		853	32.632
Øvrige finansielle omkostninger		-326.993	-240.414
Ordinært resultat før skat		28.546	-93.253
Skat af årets resultat	1	-71.105	-17.664
Årets resultat		-42.559	-110.917
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-42.559	-110.917
I alt		-42.559	-110.917

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		11.146.660	7.930.481
Materielle anlægsaktiver i alt	2	11.146.660	7.930.481
Andre værdipapirer og kapitalandele		85.476	86.527
Finansielle anlægsaktiver i alt		85.476	86.527
Anlægsaktiver i alt		11.232.136	8.017.008
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.042	8.042
Andre tilgodehavender		73.429	0
Tilgodehavender i alt		91.471	8.042
Likvide beholdninger		1.057.764	34.680
Omsætningsaktiver i alt		1.149.235	42.722
Aktiver i alt		12.381.371	8.059.730

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-570.760	-528.201
Egenkapital i alt		-445.760	-403.201
Gæld til realkreditinstitutter		9.002.318	4.787.237
Gæld til banker		438.150	275.715
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	9.440.468	5.062.952
Gæld til realkreditinstitutter		182.523	152.876
Gæld til banker		535.956	583.874
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.364.743	1.324.923
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		498.539	669.934
Skyldig selskabsskat		70.918	17.557
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.651	15.173
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		431.993	430.402
Deposita		292.340	205.240
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.386.663	3.399.979
Gældsforpligtelser i alt		12.827.131	8.462.931
Passiver i alt		12.381.371	8.059.730

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	71.105	17.664
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>71.105</u>	<u>17.664</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	8.197.373
Tilgang	3.379.347
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>11.576.720</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	-266.892
Årets afskrivning	-163.168
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-430.060</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.146.660</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Totalkredit, 630.000	630.000	0	630.000	630.000
Totalkredit, 149.586	134.278	4.311	121.345	112.723
BRF Kredit, 4.185.000	4.021.616	94.000	3.739.616	3.551.616
DLR Kredit, 2.820.000	2.798.947	84.212	2.546.311	2.377.887
DLR Kredit, 1.600.000	1.600.000	0	1.600.000	1.600.000
SparNord Bank udlån	481.350	43.200	351.750	265.350
	9.666.191	225.723	8.989.022	8.537.576

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Bruttofortjeneste:

Direktionen har af konkurrencemæssige årsager fundet det hensigtsmæssigt, ikke at oplyse omsætningen jf. årsregnskabslovens § 32.

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 9.184.841, er der lyst pant på samlet kr.9.655.000 i 4 af selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 11.146.660.