

CISA EJENDOMSINVEST ApS

Frederikkevej 2, 2 th
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

11/05/2017

Peter Guldberg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CISA EJENDOMSINVEST ApS Frederikkevej 2, 2 th 2900 Hellerup
	CVR-nr: 29242135
	Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Danske Bank 1092 København K Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Cisa Ejendomsinvest 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Hellerup, den 11/05/2017

Direktion

Peter Guldborg

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom, at drive udlejningsvirksomhed samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 167.419, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en positiv egenkapital på kr. 180.109.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabet har i Januar 2017 solgt sit væsentligste aktiv, lejligheden på Frederikkevej, men da salgsprisen er den samme som aktivet er opgjort til i balancen vil det ikke have nogen væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 den oprindelige 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Fast ejendom måles til skønnet handelsværdi, og værdireguleringen føres over resultatopgørelsen, når den er væsentlig for den samlede værdiansættelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Udbytte

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

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med den over afdragstiden foretagne afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		380.273	100.244
Eksterne omkostninger		-50.739	-47.975
Bruttoresultat		329.534	52.269
Resultat af ordinær primær drift		329.534	52.269
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-100.000	700.000
Øvrige finansielle omkostninger		-62.115	-104.102
Ordinært resultat før skat		167.419	648.167
Skat af årets resultat		0	
Årets resultat		167.419	648.167
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		167.419	648.167
I alt		167.419	648.167

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		3.400.000	3.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	3.400.000	3.500.000
Anlægsaktiver i alt		3.400.000	3.500.000
Andre tilgodehavender			5.055
Tilgodehavender i alt			5.055
Likvide beholdninger		468	-342
Omsætningsaktiver i alt		468	4.713
Aktiver i alt		3.400.468	3.504.713

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		55.110	-112.309
Egenkapital i alt		180.110	12.691
Gæld til realkreditinstitutter		2.538.000	2.538.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.538.000	2.538.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		682.358	954.022
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		682.358	954.022
Gældsforpligtelser i alt		3.220.358	3.492.022
Passiver i alt		3.400.468	3.504.713

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	3.246.088
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	3.246.088
Opskrivninger primo	253.912
Tilbageførte opskrivninger	-100.000
Opskrivninger ultimo	153.912
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.400.000

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark på i alt kr. 2.538.000, er der givet pant i ejendommen Frederikkevej 2, 2. th.

Den regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.400.000.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

3. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Resultat før skat ifølge resultatopgørelsen 167.419

Midlertidige forskelle:

Værdiregulering af ejendom 100.000
Renter af mellemregning 2016 17.887

Skattepligtig indkomst 285.306

Årets skattepligtige indkomst medfører ikke skattebetaling

Opgørelse af skattemæssigt underskud

Udnyttet skattemæssigt underskud for indkomståret 2012 8.784
Udnyttet skattemæssigt underskud for indkomståret 2013 14.598
Udnyttet skattemæssigt underskud for indkomståret 2014 45.798
Udnyttet skattemæssigt underskud for indkomståret 2015 43.984

Udnyttet skattemæssigt underskud til fremførsel 113.164

	Regnskabsmæssig værdi. kr.	Skattemæssig værdi kr.	2016 Forskel kr.	2015 Forskel kr.
Udskudt skat				
Beregnet ejendomsavance	113.912	0	113.912	213.912
Tab ved salg af ejendom	0	256.675	-256.675	-256.675
Renter af mellemregning 2009	0	18.900	-18.900	-18.900
Renter af mellemregning 2010	0	18.900	-18.900	-18.900
Renter af mellemregning 2011	0	18.900	-18.900	-18.900
Renter af mellemregning 2012	0	6.300	-6.300	-6.300
Renter af mellemregning 2013	0	6.300	-6.300	-6.300
Renter af mellemregning 2014	0	6.993	-6.993	-6.993
Renter af mellemregning 2015	0	7.850	-7.850	-7.850
Renter af mellemregning 2016	0	17.887	-17.887	0
Amortiseringsudgifter	0	5.000	-5.000	-5.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel			-113.164	-398.470
Grundlag for beregning af udskudt skat			-362.957	-530.376

Udskudt skat aktiveres ikke.