

# **CISA EJENDOMSINVEST ApS**

Frederiksgade 10, 2 tv  
1265 København K

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**28/04/2016**

---

**Peter Guldberg**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6 |
|--------------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 8 |
|-------------------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| Balance ..... | 9 |
|---------------|---|

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Egenkapitalopgørelse ..... | 9 |
|----------------------------|---|

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** CISA EJENDOMSINVEST ApS  
Frederiksgade 10, 2 tv  
1265 København K

Telefonnummer: 22799500  
e-mailadresse: peter@sunbrick.com

CVR-nr: 29242135  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse** Danske Bank  
1092 København K  
Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

København, den 28/04/2016

## Direktion

Peter Guldborg

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 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 2015 udviser et overskud på kr. 648.166, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en positiv egenkapital på kr. 12.690.

## Usædvanlige forhold

Selskabet har tabt størstedelen af sin egenkapital, som dog nu igen er positiv efter en væsentlig forbedring i handelsværdien af selskabets væsentligste aktiv. Herudover har der efter ledelsens opfattelse ikke været usædvanlige forhold i årets løb.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke 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 salgsomkostninger 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 acontoskatter.

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 23.5%.

### 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 2015 - 31. dec 2015

|  | Note | 2015<br>kr.    | 2014<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning .....   |      | 100.244        | 119.798        |
| Eksterne omkostninger .....                                  |      | -47.975        | -68.901        |
| <b>Bruttoresultat .....</b>                                  |      | <b>52.269</b>  | <b>50.897</b>  |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                |      | <b>52.269</b>  | <b>50.897</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....           |      | 700.000        |                |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                        |      | -104.102       | -103.688       |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                      |      | <b>648.167</b> | <b>-52.791</b> |
| Skat af årets resultat .....                                 |      |                | 0              |
| <b>Årets resultat .....</b>                                  |      | <b>648.167</b> | <b>-52.791</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                       |      |                |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....        |      | 0              | 0              |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode ..... |      | 0              | 0              |
| Overført resultat .....                                      |      | 648.167        | -52.791        |
| <b>I alt .....</b>   |      | <b>648.167</b> | <b>-52.791</b> |



# Balance 31. december 2015

## Aktiver

|   | Note     | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme .....                 |          | 3.500.000        | 2.800.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>1</b> | <b>3.500.000</b> | <b>2.800.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>            |          | <b>3.500.000</b> | <b>2.800.000</b> |
| Andre tilgodehavender .....                 |          | 5.055            | 3.848            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>          |          | <b>5.055</b>     | <b>3.848</b>     |
| Likvide beholdninger .....                  |          | -342             | 1.348            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>        |          | <b>4.713</b>     | <b>5.196</b>     |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                  |          | <b>3.504.713</b> | <b>2.805.196</b> |

# Balance 31. december 2015

## Passiver

|  | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....   |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat .....  |      | -112.309         | -760.476         |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |      | <b>12.691</b>    | <b>-635.476</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |      | 2.538.000        | 2.538.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |      | <b>2.538.000</b> | <b>2.538.000</b> |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |      | 954.022          | 902.672          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |      | <b>954.022</b>   | <b>902.672</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |      | <b>3.492.022</b> | <b>3.440.672</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |      | <b>3.504.713</b> | <b>2.805.196</b> |

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

|                           | Registreret<br>kapital<br>mv. | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte<br>indregnet<br>under<br>egenkapitalen | I alt   |
|---------------------------|-------------------------------|----------------------|---|---------|
|                           | kr.                           | kr.                  | kr.   | kr.     |
| Egenkapital, primo .....  | 125.000                       | -                    | -   | -       |
| Årets resultat .....      |                               | 760.476              | 0   | 635.476 |
| Egenkapital, ultimo ..... | 125.000                       | 112.309              | 0   | 12.691  |

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | <b>Investeringsjendomme</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------|
|                                     | <b>kr.</b>                  |
| Kostpris primo                      | 3.246.088                   |
| Tilgang                             | 0                           |
| Afgang                              | 0                           |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>3.246.088</b>            |
| Opskrivninger primo                 | 0                           |
| Årets opskrivning                   | 700.000                     |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>700.000</b>              |
| Af- og nedskrivning primo           | -446.088                    |
| Årets afskrivning                   | 0                           |
| Tilbageførsel ved afgang            | 0                           |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>   | <b>-446.088</b>             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>3.500.000</b>            |

## 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. 3.500.000.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 3. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

**Resultat før skat ifølge resultatopgørelsen 648.166**

Midlertidige forskelle:

Værdiregulering af ejendom -700.000  
Renter af mellemregning 2015 7.850

**Skattepligtig indkomst -43.984**

=====

**Årest skattepligtige indkomst medfører ikke skattebetaling**

#### Opgørelse af skattemæssigt underskud

|  |         |
|--|---------|
| Udnyttet skattemæssigt underskud for indkomståret 2007 | 12.405  |
| Udnyttet skattemæssigt underskud for indkomståret 2008 | 118.566 |
| Udnyttet skattemæssigt underskud for indkomståret 2009 | 86.718  |
| Udnyttet skattemæssigt underskud for indkomståret 2010 | 52.815  |
| Udnyttet skattemæssigt underskud for indkomståret 2011 | 13.953  |
| Udnyttet skattemæssigt underskud for indkomståret 2012 | 9.633   |
| Udnyttet skattemæssigt underskud for indkomståret 2013 | 14.598  |
| Udnyttet skattemæssigt underskud for indkomståret 2014 | 45.798  |
| Skattemæssigt underskud for indkomståret 2015          | 43.984  |

**Udnyttet skattemæssigt underskud til fremførsel**

**398.470**

=====

|  | Regnskabsmæssig<br>værdi.<br>kr. | Skattemæssig<br>værdi<br>kr. | 2015<br>Forskel<br>kr. | 2014<br>Forskel<br>kr. |
|--|----------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Udskudt skat</b>                    |                                  |                              |                        |                        |
| Beregnet ejendomsavance                | 213.912                          | 0                            | 213.912                | -486.088               |
| 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                 | 0                      |
| Amortiseringsudgifter                  | 0                                | 5.000                        | -5.000                 | -5.000                 |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel |                                  |                              | -398.470               | -354.486               |

**Grundlag for beregning af udskudt skat**

**-530.376 -1.178.542**

Udskudt skat aktiveres ikke.

