

# **CISA EJENDOMSINVEST ApS**

Frederikkevej 2, 2 th  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**01/05/2018**

---

**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: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Danske Bank  
1092 København K  
Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Hellerup, den 01/05/2018

**Direktion**

Peter Guldborg

# 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 2017 udviser et underskud på kr. 177.963, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en positiv egenkapital på kr. 2.147.

Selskabet har i Januar 2017 solgt sit væsentligste aktiv, lejligheden på Frederikkevej og har ikke i resten af 2017 haft nogen væsentlig aktivitet.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke forekommet nogle væsentlige begivenheder efter regnskabets afslutning.

# 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 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		19.007	380.273
Eksterne omkostninger .....		-16.738	-50.739
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-180.232	-100.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-177.963</b>	<b>329.534</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-177.963</b>	<b>329.534</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		0	-62.115
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-177.963</b>	<b>167.419</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-177.963</b>	<b>167.419</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	0
Overført resultat .....		-177.963	167.419
<b>I alt .....</b>		<b>-177.963</b>	<b>167.419</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		0	3.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>3.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>3.400.000</b>
Likvide beholdninger .....		2.147	468
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.147</b>	<b>468</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.147</b>	<b>3.400.468</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-122.853	55.110
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.147</b>	<b>180.110</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....			2.538.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>			<b>2.538.000</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....			682.358
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>			<b>682.358</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>			<b>3.220.358</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.147</b>	<b>3.400.468</b>

# Noter

## 1. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Resultat før skat ifølge resultatopgørelsen - 177.963

Midlertidige forskelle:

Værdiregulering af ejendom 180.232

Skattepligtig indkomst 2.269

Årets skattepligtige indkomst medfører ikke skattebetaling

### Opgørelse af skattemæssigt underskud

Udnyttet skattemæssigt underskud for indkomståret 2012	6.515
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 110.895

	Regnskabsmæssig værdi.	Skattemæssig værdi	2017 Forskel	2016 Forskel
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Udskudt skat</b>				
Beregnet ejendomsavance	0	0	0	113.912
Tab ved salg af ejendomme	0	322.995	-322.995	-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	-17.887
Amortiseringsudgifter	0	5.000	-5.000	-5.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel			-110.895	-113.164
<b>Grundlag for beregning af udskudt skat</b>			<b>-540.920</b>	<b>-362.957</b>

Udskudt skat aktiveres ikke.