øernes revision
registreret revisionsaktieselskab

KISØ Ejendomme ApS

Langgade 4
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 35 05 50 45

Årsrapport for 2015/16

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/2 2017

Dirigent

øernes revision
langgade 4
4800 nykøbing f.
tlf. 5444 5455
fax 5444 5462
nyk@oernes.dk
www.oernes.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	8
Balance 30. september 2016	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for KISØ Ejendomme 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. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 10. februar 2017

Direktion

Kim Sørensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i KISØ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KISØ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vor 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 revisorers Etiske 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.

Nykøbing F., den 10. februar 2017

ØERNES REVISION
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen
Registreret revisor
FSR danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet	KISØ Ejendomme ApS Langgade 4 4800 Nykøbing F. CVR-nr.: 35 05 50 45 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Stiftet: 10. marts 2013 Hjemsted: Guldborgsund Kommune
Direktion	Kim Sørensen, direktør
Revisor	Øernes Revision Registreret revisionsaktieselskab Langgade 4 4800 Nykøbing F.
Pengeinstitut	Lollands Bank Langgade 21 4800 Nykøbing F.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme og anden formueadministration og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 22.437, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 105.051.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

En af investeringsejendommene er afhændet pr. 1. februar 2017.

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KISØ Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling
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 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af omkostninger til ejedommene og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger måles til dagsværdi baseret på ekstern vurdering. Værdien beregnes ud fra en DCF-model, hvor det forventede fremtidige cashflow tilbagediskonteres med en fastsat diskonteringsrente. Budgetter med efterfølgende fremskrivninger er anvendt som grundlag for beregningen. Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen og der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid		Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**213.593**	**161.890**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-40.270	-40.270
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		**173.323**	**121.620**
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-95.014	0
Resultat før finansielle poster		**78.309**	**121.620**
Finansielle indtægter		121	3.031
Finansielle omkostninger	1	-107.223	-85.724
Resultat før skat		**-28.793**	**38.927**
Skat af årets resultat		6.356	-8.443
Årets resultat		**-22.437**	**30.484**
Overført resultat		-22.437	30.484
		-22.437	**30.484**

Balance 30. september 2016

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	3.250.000	2.209.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	80.541	120.811
Materielle anlægsaktiver i alt		**3.330.541**	**2.329.811**
Anlægsaktiver i alt		**3.330.541**	**2.329.811**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		23.042	0
Periodeafgrænsningsposter		9.945	4.761
Tilgodehavender i alt		**32.987**	**4.761**
Likvide beholdninger		**20.297**	**83.368**
Omsætningsaktiver i alt		**53.284**	**88.129**
Aktiver i alt		**3.383.825**	**2.417.940**

Balance 30. september 2016

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Passiver			
Egenkapital	4		
Selskabskapital		90.000	90.000
Overført resultat		15.051	37.489
Egenkapital i alt		**105.051**	**127.489**
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		0	210
Hensatte forpligtelser i alt		**0**	**210**
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.193.421	1.294.897
Gæld til tilknyttede virksomheder		884.556	558.810
Anden gæld		195.579	221.879
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	5	**2.273.556**	**2.075.586**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	823.599	78.589
Selskabsskat		17.470	10.545
Anden gæld		164.149	125.521
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		**1.005.218**	**214.655**
Gældsforpligtelser i alt		**3.278.774**	**2.290.241**
Passiver i alt		**3.383.825**	**2.417.940**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	29.987	26.610
Andre finansielle omkostninger	77.236	59.114
	107.223	**85.724**

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. oktober 2015	2.192.757
Tilgang i årets løb	1.136.014
Kostpris 30. september 2016	3.328.771
Værdireguleringer 1. oktober 2015	16.243
Årets værdireguleringer	-95.014
Værdireguleringer 30. september 2016	-78.771
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	**3.250.000**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien er beregnet ud fra en DCF-model

Alle lejemål er som nu udlejet

Der er ingen væsentlige ændringer i budgetterede indtægter og omkostninger, der reguleres med udgangspunkt i forventet inflation (0,5 pct. p.a).

Diskonteringsrente 7 pct. p.a.

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2015	201.351
Kostpris 30. september 2016	201.351
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	80.540
Årets afskrivninger	40.270
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	120.810
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	**80.541**

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	90.000	37.488	127.488
Årets resultat	0	-22.437	-22.437
Egenkapital 30. september 2016	**90.000**	**15.051**	**105.051**

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.373.486	2.017.020	823.599	903.021
Gæld til tilknyttede virksomheder	558.810	884.556	0	0
Anden gæld	221.879	195.579	0	0
	2.154.175	**3.097.155**	**823.599**	**903.021**

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.045 , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 3.200.