

ACCOUNTA

Kessler Ejendomme ApS

Årsrapport 1. januar - 31. december 2017

(CVR.Nr. 37 70 20 05)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 18. juni 2018.

Veronica Anna Kessler

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Kessler Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Vi anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 18. juni 2018

Salah Hassan Kanaan
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Kessler Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kessler Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af virksomhedens 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 og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet med tilhørende noter i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR - danske revisors 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 til os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 18. juni 2018

Accounta

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

(CVR.Nr. 30 61 37 91)

Ivan Kjeldsen

statsautoriseret revisor

(MNE.Nr. 10797)

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kessler Ejendomme ApS
Hesselager 13
2605 Brøndby

CVR-nr.: 37 70 20 05

Hjemsted: Brøndby

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom

Direktion

Salah Hassan Kanaan

Revisorforbindelse

Accounta
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Slagelsevej 25A
4700 Næstved

Bankforbindelse

Handelsbanken København Vest
Park Allé 350A, 2
2605 Brøndby

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis i henhold til årsregnskabsloven for en klasse B-virksomhed.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Bruttoresultat

I bruttoresultat er sammendraget regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skatter

Årets skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Afskrivnings-</u> <u>periode</u>	<u>Scrapværdi</u>
Bygninger	50 år	0%

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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.

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 den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	23/5 - 31/12	
	2017	2016
	Kr.	Kr.
1 Bruttoresultat	469.303	87.674
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-75.909</u>	<u>-50.606</u>
Resultat før finansielle poster	393.394	37.068
2 Finansielle omkostninger	<u>-125.210</u>	<u>-104.146</u>
Resultat før skat	268.184	-67.078
3 Skat af årets resultat	<u>-59.000</u>	<u>14.757</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>209.184</u>	<u>-52.321</u>

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	<u>209.184</u>	<u>-52.321</u>
Disponeret i alt	<u>209.184</u>	<u>-52.321</u>

Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger	5.450.145	5.526.054
Finansielle anlægsaktiver i alt	5.450.145	5.526.054
ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.450.145	5.526.054
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	144.375	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	41.781	0
Sambeskatningsbidrag	0	41.781
Andre tilgodehavender	27.413	27.413
Tilgodehavender	213.569	69.194
Likvide beholdninger	125.126	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	338.695	69.194
AKTIVER I ALT	5.788.840	5.595.248

Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL		
4 Selskabskapital	50.000	50.000
4 Overført resultat	156.863	-52.321
4 Forslag til udbytte	0	0
	<u>206.863</u>	<u>-2.321</u>
Egenkapital i alt		
3 Udskudt skat	48.481	27.024
	<u>48.481</u>	<u>27.024</u>
Hensatte forpligtelser i alt		
GÆLDSFORPLIGTELSER		
5 Gæld til pengeinstitutter	2.879.403	3.065.975
Deposita	247.875	211.875
	<u>3.127.278</u>	<u>3.277.850</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	186.572	182.897
Gæld til pengeinstitutter	0	23.004
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	984.984	987.984
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.001.980	936.654
Leverandører af varer og tjenester	50.976	60.912
3 Sambeskatningsbidrag	37.543	0
Anden gæld	76.413	101.244
Periodeafgrænsningsposter	67.750	0
	<u>2.406.218</u>	<u>2.292.695</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		
	<u>5.533.496</u>	<u>5.570.545</u>
PASSIVER I ALT		
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Bruttoresultat

Nettoomsætningen oplyses ikke, og posterne nettoomsætning, udgifter til varer og andre eksterne omkostninger er sammendraget til posten bruttoresultat.

2. Finansielle omkostninger

	2017	2016
Heraf rentekomkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	29.764	28.189

3. Skat af årets resultat

	2017	2016
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	37.543	-41.781
Regulering af udskudt skat	0	27.024
	37.543	-14.757

4. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I ALT
Saldo pr. 1. januar 2017	50.000	-52.321	0	-2.321
Forslag til resultatdisponering		209.184	0	209.184
Saldo pr. 31. december 2017	50.000	156.863	0	206.863

Der er siden stiftelsen af selskabet den 23. maj 2016 ved kontant indskud ikke sket ændringer i selskabskapitalen.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder 2.075 tkr. til betaling mere end 5 år efter balancedagen.

Noter, fortsat

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteksat og royaltyskat.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.360 tkr., i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.450 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.