

Kessler Ejendomme ApS

Hesselager 13

2605 Brøndby

CVR-nr. 37702005

Årsrapport

23. maj 2016 - 31. december 2016

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. juni 2017

Veronica Anna Kessler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering	5
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Kessler Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. maj 2016 - 31. december 2016 for Kessler Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 23. maj 2016 - 31. december 2016.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 31. maj 2017

Direktion

Veronica Anna Kessler
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kessler Ejendomme ApS

Manglende konklusion

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Kessler Ejendomme ApS for regnskabsåret 23. maj 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets regnskabsgrundlag er først udarbejdet i foråret 2017. Der har således ikke været de fornødne registreringer, forretningsgange og interne kontroller til understøttelse af rigtigheden af regnskabsgrundlaget i regnskabsåret. Som følge heraf har det ikke været muligt at udføre en revision af regnskabsgrundlaget og dermed årsregnskabet for 2016.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der gælder i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for vores konklusion om årsregnskabet.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der gælder i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse regler og krav.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Kessler Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af moms- og afgiftsloven

Selskabet har i strid med moms- og afgiftsloven ikke indberettet moms og afgifter rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Overtrædelse af bogføringslovens regler

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til virksomhedens art og omfang. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen.

Brøndby, den 31. maj 2017

CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29198535

Jimmi Christensen
Statsautoriseret revisor

Kessler Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kessler Ejendomme ApS Hesselager 13 2605 Brøndby
CVR-nr.	37702005
Stiftelsesdato	23. maj 2016
Hjemsted	Brøndby
Regnskabsår	23. maj 2016 - 31. december 2016
Direktion	Veronica Anna Kessler, Direktør
Revisor	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Allé 350A 2. 2605 Brøndby CVR-nr.: 29198535
Pengeinstitut	Handelsbanken København Vest Park Allé 350A, 2. 2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje- udvikle og investere i fast ejendom samt drive anden investeringsvirksomhed samt drive handel og industri i øvrigt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 23. maj 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -52.321, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 5.595.248, og en egenkapital på kr. -2.321.

Selskabet har tabt over 50 % af deres anpartskapital og er derfor omfattet af selskabslovens bestemmelser omkring kapitaltab. 2016 er selskabets første regnskabsår og ejendommen har ikke været fuldt udlejet i hele året. Det er dog ledelsens forventning, at selskabet allerede i 2017 opnår tilstrækkelig positiv indtjening til at anpartskapitalen kan blive reableret ved egen indtjening. Årsregnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kessler Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2016 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Kessler Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		87.674
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-50.606
Driftsresultat		37.068
Finansielle omkostninger	1	-104.146
Resultat før skat		-67.078
Skat af årets resultat	2	14.757
Årets resultat		-52.321
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-52.321
Resultatdisponering		-52.321

Kessler Ejendomme ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger	3	5.526.054
Materielle anlægsaktiver		5.526.054
Anlægsaktiver		5.526.054
Sambeskatningsbidrag		41.781
Andre tilgodehavender		27.413
Tilgodehavender		69.194
Omsætningsaktiver		69.194
Aktiver		5.595.248

Kessler Ejendomme ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		-52.321
Egenkapital	4, 5	-2.321
Hensættelser til udskudt skat		27.024
Hensatte forpligtelser		27.024
Gæld til banker		3.248.872
Deposita		211.875
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.460.747
Gæld til banker		23.004
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.912
Gæld til tilknyttede virksomheder		936.654
Anden gæld		101.244
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		987.984
Kortfristede gældsforpligtelser		2.109.797
Gældsforpligtelser		5.570.544
Passiver		5.595.248
Væsentlige usikkerheder og usædvanlige forhold	7	
Eventualforpligtelser	8	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9	
Ejerskab	10	

Noter

2016

1. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	28.189
Andre finansielle omkostninger	75.957
	104.146

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-41.781
Regulering udskudt skat	27.024
	-14.757

3. Grunde og bygninger

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.576.660
Kostpris ultimo	5.576.660
Årets afskrivninger	-50.606
Af- og nedskrivninger ultimo	-50.606
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.526.054

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af nom. 1 anpart á 50.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser og har alle samme stemmerettigheder.

Virksomhedskapital	50.000
	50.000

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

5. Egenkapitalopgørelse

	Primo	Indbetalt i året	Overført resultat	Ultimo
Virksomhedskapital	0	50.000	0	50.000
Overført resultat	0	0	-52.321	-52.321
	0	50.000	-52.321	-2.321

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	3.248.872	276.000	1.868.900
	3.248.872	276.000	1.868.900

7. Væsentlige usikkerheder og usædvanlige forhold

Selskabet har tabt over 50 % af deres anpartskapital og er derfor omfattet af selskabslovens bestemmelser omkring kapitaltab. 2016 er selskabets første regnskabsår og ejendommen har ikke været fuldt udlejet i hele året. Det er dog ledelsens forventning, at selskabet allerede i 2017 opnår tilstrækkelig positiv indtjening til at anpartskapitalen kan blive reableret ved egen indtjening. Årsregnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst pantebrev kr. 2.360.000 i selskabets ejendom. Herudover er der tinglyst et ejerpantebrev kr. 2.000.000, der ligger til sikkerhed for bankengagement med selskabets samt søsterselskabet Kessler Skadecenter ApS.

10. Ejerskab

Følgende kapitalejer ejer minimum 5% af kapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Kessler Holding ApS, CVR.nr. 37697834