

## **KISO Ejendomme ApS**

**Falkevej 9**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 37 86 96 51)**

## **Årsrapport for 2016/17**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

---

**Peder Skjoldbro**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                              | <b>2</b>    |
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | <b>3</b>    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab         | <b>4</b>    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Beretning   | <b>5</b>    |
| <b>Årsregnskab for 2. juli 2016 - 31. december 2017</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | <b>6</b>    |
| Resultatopgørelse                                       | <b>9</b>    |
| Balance   | <b>10</b>   |
| Noter   | <b>12</b>   |

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet** KISO Ejendomme ApS  
Falkevej 9  
4600 Køge

CVR-nr.: 37 86 96 51  
Regnskabsperiode: 2. juli 2016 - 31. december 2017

**Direktion** Peder Skjoldbro  
Kim Johnny Hemmingsen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2. juli 2016 - 31. december 2017 for KISO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2. juli 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår er fravalgt. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Køge, den 31. maj 2018

### Direktion

Peder Skjoldbro

Kim Johnny Hemmingsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### Til kapitalejerne i KISO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KISO Ejendomme ApS for 2. juli 2016 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 31. maj 2018

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Torben Schledermann Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne10073

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at investere og drive handel med ejendomme og ejendomsrelateret ydelser, herunder udvikling af projekter efter direktionens skøn

**Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et underskud på kr. 183.522. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 2. juli 2016 - 31. december 2017 og balancen pr. 31. december 2017.

Årets resultat vurderes af ledelsen som forventet.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

I foråret 2018 er Borrevænget 1 udstykket i 2 separate grunder og der er opført og færdiggjort et nybygget hus på 1A som er klar til salg. Den forventede nettoværdi tilvækst skønnes at være et sted mellem 1,5-2.000.000

## GENERELT

Årsregnskabet for KISO Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Regnskabsperioden indeværende år indeholder en regnskabsperiode på 18 måneder.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### Skat af årets resultat

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris.

Kostpris for varer under fremstilling omfatter kostpris for grunde og bygninger, hjælpematerialer, låneomkostninger men uden tillæg af indirekte produktionsomkostninger.

I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 2. juli - 31. december

9

| <u>Note</u>                            | 2016/17<br>kr.         |
|--|------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                       | <b><u>-11.618</u></b>  |
| Andre finansielle omkostninger         | -222.591               |
| <b>Resultat før skat</b>               | <b><u>-234.209</u></b> |
| 2 Skat af årets resultat               | 50.687                 |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b><u>-183.522</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                        |
| Overført resultat                      | -183.522               |
| <b>Anvendelse i alt</b>                | <b><u>-183.522</u></b> |

Balance pr. 31. december

10

**AKTIVER**

| <u>Note</u>                    | <u>2016/17</u><br><u>kr.</u> |
|--------------------------------|------------------------------|
| Varer under fremstilling       | 8.565.418                    |
| <b>Varebeholdninger i alt</b>  | <b><u>8.565.418</u></b>      |
| Udskudt skatteaktiv            | 50.687                       |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>   | <b><u>50.687</u></b>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>    | <b><u>3.726</u></b>          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> | <b><u>8.619.831</u></b>      |
| <b>AKTIVER I ALT</b>           | <b><u>8.619.831</u></b>      |

Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

| <u>Note</u>                              | <u>2016/17</u><br><u>kr.</u> |
|--|------------------------------|
| Selskabskapital                          | 50.000                       |
| Overført resultat                        | -183.522                     |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                 | <b><u>-133.522</u></b>       |
| Kreditinstitutter m.v.                   | 5.400.000                    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 374.337                      |
| Anden gæld                               | 2.979.016                    |
| <b>Kortfristet gæld i alt</b>            | <b><u>8.753.353</u></b>      |
| <b>GÆLD I ALT</b>                        | <b><u>8.753.353</u></b>      |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                    | <b><u>8.619.831</u></b>      |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  |                              |

| <u>Note</u>   | <u>2016/17</u><br><u>kr.</u> |
|---|------------------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>  |                              |
| Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.   |                              |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>   |                              |
| Årets regulering af udskudt skat  | -50.687                      |
|   | <u><b>-50.687</b></u>        |
| <b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                              |
| Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:   |                              |
| Ejerpantebrev i ejendomme   | <u>9.800.000</u>             |
| Bogført værdi af ejendomme  | <u>8.565.418</u>             |
| <b>4 Særlige oplysninger til årsregnskabet</b>  |                              |
| <b>Usikkerhed om going concern</b>  |                              |
| Selskabet forventer at retablere kapitalen ved fremtidig indtjening gennem salg af ejendomme. Anpartshaver opretholder sit tilgodehavende kr. 2.978.678 i KISO Ejendomme ApS hvorfor selskabet vurderes at kunne fortsætte driften. |                              |

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peder Skjoldbro

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-883045599738

IP: 86.58.193.234

2018-05-31 11:43:26Z

NEM ID 

## Peder Skjoldbro

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-883045599738

IP: 86.58.193.234

2018-05-31 11:43:26Z

NEM ID 

## Kim Johnny Hemmingsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-340700339311

IP: 89.239.226.108

2018-05-31 12:39:47Z

NEM ID 

## Torben Schledermann Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:34589992-RID:84004921

IP: 80.63.50.114

2018-05-31 12:57:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F46LF-P1LG4-BNUXE-6WM7Q-E0IAS-SCZNU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>