

Kiss Real Estate II ApS

Rådhusstorvet 4C, 4760 Vordingborg
CVR-nr. 29 39 13 86

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.18

Michael Gurskov Eskildsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 23

Selskabet

Kiss Real Estate II ApS
Rådhusstorvet 4C
4760 Vordingborg

Hjemsted: Vordingborg
CVR-nr.: 29 39 13 86
Stiftet: 15. februar 2006
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
12. regnskabsår

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Kiss Real Estate II 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 9. maj 2018

Direktionen

Michael Gurskov Eskildsen

Til kapitalejeren i Kiss Real Estate II ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kiss Real Estate II ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vordingborg, den 9. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Erik Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33252

Hoved aktiviteter

Koncernens hovedaktiviteter:

- Investering i erhvervsejendomme med udviklingspotentialer samt attraktiv beliggenhed på Sjælland - syd for København.
- Optimering af erhvervede ejendomme.
- Drift af færdigt optimerede ejendomme.
- Salg af færdigt optimerede ejendomme.

2017 har vigtigste fokuspunkter været:

1. Optimering af erhvervede ejendomme.
2. Søge og opkøbe erhvervsejendomme med potentialer.

Eksistensberettigelse

Virksomheden KISS Real Estate II ApS er stiftet 2011, i et kriserammet ejendomsmarked. KISS Real Estate II ApS har en vision om at vokse på sikker vis. Virksomheden er bygget op ud fra tæring efter næring princippet, hvilket gør virksomheden stærk og modstandsdygtig. Virksomhedens ejendomme er alle gennemkalkulerede før erhvervelsen, og er finansieret med lange uopsigelige aftaler, hvilket gør virksomheden mindre følsom overfor markedsøkonomiske udsving. Virksomheden opkøber udelukkende ejendomme, der forventes at kunne generere et positivt cashflow senest seks måneder efter erhvervelsen.

Ledelsen afholder møder ugentligt, og holder derved et konstant overblik over virksomheden.

Udvikling i økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 1.090.352 mod DKK 354.804 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.132.396.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Risikofaktorer

Der er for virksomheden en række faktorer for risiko:

- Regnskabsmæssig opgørelse af værdi på virksomhedens ejendomme.
- Driftsrisici.
- Finansielle risici.
- Kreditrisici.

Regnskabsmæssig opgørelse af værdi på virksomhedens ejendomme.

Værdien af virksomhedens ejendomme er foretaget af ekstern valuar. Valuar har vurderet ejendommenes markedsværdi ved et salg inden for 6-12 md. Værdien for hvilket den enkelte ejendom kunne sælges for i fri handel på vurderingsdagen. Vurderingen er foretaget ud fra den afkastbaserede værdiansættelsesmodel samt generel vurdering af ejendommenes beskaffenhed.

Ejendommene kan deles op i to kategorier, færdigoptimerede ejendomme (kategori A) og ejendomme under optimering (kategori B).

Følsomhed i værdiansættelse ved virksomhedens afkast krav:

Samlet bebygget ejendomsporteføle pr. 31.12.17:

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	7,63	7,88	8,13	8,38	8,63
Ejendommens dagsværdi	2017 1000 kr.	23.841	23.084	22.374	21.706	21.077
Dagsværdi pr. m2	Kr.	5.643	5.464	5.296	5.138	4.989
Belåning pr. m2	kr.	2.748	2.748	2.748	2.748	2.748
Afkastprocent i forhold til belåning	%	15,66	15,66	15,66	15,66	15,66
Friværdi pr. m2	kr.	2.895	2.716	2.548	2.390	2.241

Brydegårdsvej 8, Vordingborg

Kategori A

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	8,75	9	9,25	9,5	9,75
Ejendommens dagsværdi	2017 1000 kr.	9.013	8.763	8.526	8.302	8.089
Dagsværdi pr. m2	Kr.	5.687	5.529	5.379	5.238	5.103
Belåning pr. m2	kr.	2.054	2.054	2.054	2.054	2.054
Afkastprocent i forhold til belåning	%	24,22	24,22	24,22	24,22	24,22
Friværdi pr. m2	kr.	3.632	3.474	3.325	3.183	3.049

Gåbensevej 116, Nykøbing F.

Kategori B

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	6,5	6,75	7	7,25	7,5
Ejendommenes dagsværdi	2017 1000 kr.	14.913	14.361	13.848	13.370	12.925
Dagsværdi pr. m2	Kr.	5.649	5.440	5.245	5.065	4.896
Belåning pr. m2	kr.	3.164	3.164	3.164	3.164	3.164
Afkastprocent i forhold til belåning	%	11,60	11,60	11,60	11,60	11,60

Driftsrisici

Virksomhedens driftsresultat kan blive løbende påvirket af følgende:

- Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet i al almindelighed.
- Udlejningsprocent.
- Lejernes betalingsevne.
- Omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet i al almindelighed.

Det er ledelsens vurdering at ejendomsmarkedet fortsat vil kunne påvirke virksomheden i såvel negativ som positiv retning.

En afmatning i økonomien kan betyde øgede krav til afkast, og dermed faldende markedsværdi på virksomhedens eksisterende ejendomme, ligesom en økonomi fremgang vil medføre mindre krav til afkast.

En afmatning i økonomien kan tillige medføre, at udbuddet af erhvervsejendomme til leje øges med et pres på markedspriserne som følge, hvor en økonomisk fremgang vil medføre mindre pres på markedspriserne på erhvervsejendomme til leje.

Omvendt kan økonomisk afmatning øge KISS Real Estate II ApS' muligheder for at erhverve ejendomme til attraktive priser, hvorved fortjenesten ved salg efter færdigoptimering vil forøges.

Udlejningsprocent.

Virksomhedens strategi er at erhverve sig ejendomme, der med den rette beliggenhed og kvalitet sikrer en høj udlejningsprocent, samt efter erhvervelse at sikre, at ejendommene ved høje vedligeholdelses standarder samt fortsat høje krav til kvaliteten af lejere, til stadighed er attraktive.

Lejernes betalingsevne.

Virksomheden følger faste procedurer, der sikrer ensartede lejeaftaler med pålidelige og kreditværdige lejere.

I forbindelse med indgåelse af lejeaftaler stilles der krav om depositum og forudbetalt leje, ligesom der samtidigt gennemføres en grundig kreditvurdering i hver enkelt lejesag. Der gås ikke på kompromis med principperne i retning af lejeaftaler.

Det kan dog ikke udelukkes, at der - på trods af stærk fokus på undgåelse af tab af lejeindtægter fra lejere, der pludselig ikke kan honorere deres forpligtelser - kan opstå sager, hvor tabet ikke kan dækkes ind af deposita og forudbetalt leje. Dette vil kunne medføre tabte lejeindtægter og i værste fald omkostninger til istandsættelse af leje mål.

Omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Såfremt de budgetterede omkostninger til drift og vedligeholdelse ikke er tilstrækkeligt, kan dette påvirke virksomhedens resultat negativt.

Virksomheden har ved hver enkelt ejendomserhvervelse gennemgået ejendommen kritisk og professionelt. Der er budgetteret med rettelse af evt. fejl og mangler, samt budgetteret med omkostninger til løbende vedligeholdelse.

Der bliver løbende udarbejdet vedligeholdelsesplaner for den enkelte ejendom for at sikre, at alle ejendomme lever op til vores og lejers forventninger.

Virksomheden har mange års erfaring i gennemgang af ejendomme samt budgettering af renovering og vedligeholdelse.

Driften af virksomhedens ejendomme varetages af ekstern administrator efter fastpris aftale. Administrator vil til en hver tid være den administrator på marked, der af ledelsen bedømmes at være den stærkeste til at varetage netop Kiss Real Estate II ApS' ejendomme. Valget af administrator vil blive taget op til løbende overvejelse. Der er pt. ingen overvejelser hos ledelsen om at udskifte eksisterende administrator.

Finansielle risici.

Virksomhedens finansielle risikostyring foretages af virksomhedens ledelse i samarbejde med eksterne finansielle rådgivere ud fra en fastlagt strategi.

Risikoprofilen er lav og består udelukkende af risikoen ved forhøjet rente og bidragssatser.

Virksomheden benytter sig udelukkende af uopsigelig finansiering.

Der er ingen finansiering i swap lån eller valutalån.

Det er virksomhedens strategi løbende at arbejde med vurdering af renterisiko. Valget er p.t. at arbejde med kort rentetilpasning. Ledelsen har fokus på lav rente vs høje forretninger for at skabe et højt cashflow.

Kreditrisici.

Virksomheden yder ikke kredit til lejere, hvorfor kreditrisikoen umiddelbart er ikke eksisterende.

Ledelsens forventning til udvikling i 2018

Ledelsens forventning til virksomhedens udvikling:

- Der arbejdes forsat på at indkøbe erhvervsejendomme.
- Indkøbte erhvervsejendomme optimeres igennem: opretning, efterisolering samt alm. vedligeholdelse, jf. udarbejdet vedligeholdelsesplan.
- Der er et uudnyttet potentiale i ejendommen Gåbensevej 116, hvilket der arbejdes på i 2018.

Ledelsens forventning til resultat 2018:

- Ledelsen forventer et positivt resultat, omkring kr. 1 mio.

Resultatopgørelse

Note		2017 DKK	2016 DKK
	Bruttofortjeneste	1.085.720	867.690
1	Personaleomkostninger	-472.761	-467.541
	Resultat før af- og nedskrivninger	612.959	400.149
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.464	-4.773
	Resultat før dagsværdireguleringer	595.495	395.376
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.352.460	916.278
	Resultat af primær drift	1.947.955	1.311.654
2	Finansielle omkostninger	-539.743	-855.795
	Resultat før skat	1.408.212	455.859
	Skat af årets resultat	-317.860	-101.055
	Årets resultat	1.090.352	354.804
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.090.352	354.804
	I alt	1.090.352	354.804

	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme	25.036.920	21.398.920
Indretning af lejede lokaler	51.521	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.867	31.027
3 Materielle anlægsaktiver i alt	25.112.308	21.429.947
Deposita	101.296	142.246
Andre tilgodehavender	0	940.459
Finansielle anlægsaktiver i alt	101.296	1.082.705
Anlægsaktiver i alt	25.213.604	22.512.652
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.709	41.875
Andre tilgodehavender	1.221.149	1.373.401
Periodeafgrænsningsposter	253.909	346.246
Tilgodehavender i alt	1.491.767	1.761.522
Likvide beholdninger	48.551	2.968
Omsætningsaktiver i alt	1.540.318	1.764.490
Aktiver i alt	26.753.922	24.277.142

	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	8.007.396	6.917.044
Egenkapital i alt	8.132.396	7.042.044
Hensættelser til udskudt skat	1.735.944	1.173.510
Hensatte forpligtelser i alt	1.735.944	1.173.510
4 Gæld til realkreditinstitutter	12.490.268	13.021.501
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.490.268	13.021.501
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	500.434	476.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.318	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.003.789	339.552
Gæld til tilknyttede virksomheder	742.377	384.650
Deposita	877.105	796.169
Selskabsskat	162.360	979.198
Anden gæld	87.931	64.518
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.395.314	3.040.087
Gældsforpligtelser i alt	16.885.582	16.061.588
Passiver i alt	26.753.922	24.277.142

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	125.000	6.917.044	7.042.044
Forslag til resultatdisponering	0	1.090.352	1.090.352
Saldo pr. 31.12.17	125.000	8.007.396	8.132.396

	2017	2016
	DKK	DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	428.712	431.531
Andre omkostninger til social sikring	6.926	4.158
Andre personalemkostninger	37.123	31.852
I alt	472.761	467.541
<hr/>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	8.660	98.475
Renteomkostninger i øvrigt	551.133	623.227
Øvrige finansielle omkostninger	-20.050	134.093
I alt	539.743	855.795

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Indretning af le- jede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	16.340.203	0	35.760
Tilgang i året	2.289.809	61.825	0
Kostpris pr. 31.12.17	18.630.012	61.825	35.760
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	0	-4.733
Afskrivninger i året	0	-10.304	-7.160
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-10.304	-11.893
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	5.058.717	0	0
Dagsværdireguleringer i året	1.348.191	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	6.406.908	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	25.036.920	51.521	23.867

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	500.434	10.028.187	12.990.702	13.497.501
I alt	500.434	10.028.187	12.990.702	13.497.501

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.184 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.848.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 9.382, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 24.934. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 3.500 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.882 er deponeret til sikkerhed for gæld til trediemand.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på lejere i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20%

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, regulering af prioritetsgæld til kursværdi samt realiserede gevinster og tab ved salg.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.