

## **Kiss Real Estate II ApS**

Rådhusstorvet 4 C  
4760 Vordingborg  
CVR-nr. 29391386

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.06.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Michael Gurskov Eskildsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	9
Balance pr. 31.12.2018	10
Egenkapitalopgørelse for 2018	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Kiss Real Estate II ApS  
Rådhusstorvet 4 C  
4760 Vordingborg

CVR-nr.: 29391386  
Hjemsted: Vordingborg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Kiss Real Estate II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 27.06.2019

### Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Kiss Real Estate II ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kiss Real Estate II ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

København, den 27.06.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktiviteter:

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

2018 har vigtigste fokuspunkter været:

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

### Eksistensberettigelse

Virksomheden KISS Real Estate II ApS er stiftet 2011, i et kriseramte 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 aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelse 2018 viser et resultat før skat på kr. 1.523.651. Følgende præger resultatet.

Årets resultat er dels fremkommet af driften af selskabets ejendomme.

Ledelsen vurderer at resultatet 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.

## Ledelsesberetning

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 ejendomsportefølje pr. 31.12.2018

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	7,50	7,75	<b>8,00</b>	8,25	8,50
Ejendommens dagsværdi <b>2018</b>	1000 kr.	23.923	23.151	<b>22.428</b>	21.748	21.109
Dagsværdi pr. m2	Kr.	5.662	5.480	<b>5.308</b>	5.148	4.996
Belåning pr. m2	kr.	2.748	2.748	<b>2.748</b>	2.748	2.748
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>15,45</b>	<b>15,45</b>	<b>15,45</b>	<b>15,45</b>	<b>15,45</b>
Friværdi pr. m2	kr.	2.914	2.732	<b>2.560</b>	2.400	2.248

### Brydegårdsvej 8, Vordingborg

#### Kategori A

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	8,5	8,75	<b>9</b>	9,25	9,5
Ejendommens dagsværdi <b>2018</b>	1000 kr.	9.028	8.770	<b>8.526</b>	8.296	8.077
Dagsværdi pr. m2	Kr.	<b>5.696</b>	<b>5.533</b>	<b>5.379</b>	<b>5.234</b>	<b>5.096</b>
Belåning pr. m2	kr.	2.054	2.054	2.054	2.054	2.054
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>23,57</b>	<b>23,57</b>	<b>23,57</b>	<b>23,57</b>	<b>23,57</b>
Friværdi pr. m2	kr.	3.641	3.478	<b>3.325</b>	3.179	3.042

### Gåbensevej 116, Nykøbing F.

#### Kategori B

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	6,5	6,75	<b>7</b>	7,25	7,5
Ejendommenes dagsværdi <b>2018</b>	1000 kr.	14.971	14.417	<b>13.902</b>	13.423	12.975
Dagsværdi pr. m2	Kr.	5.671	5.461	<b>5.266</b>	5.084	4.915
Belåning pr. m2	kr.	3.164	3.164	3.164	3.164	3.164
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>11,65</b>	<b>11,65</b>	<b>11,65</b>	<b>11,65</b>	<b>11,65</b>
Friværdi pr. m2	kr.	2.507	2.297	<b>2.102</b>	1.920	1.751

**Error! Not a valid link.**

#### 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.



## Ledelsesberetning

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 vedligeholdelsesstandarder 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

## Ledelsesberetning

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 bidragsatser. 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 2019

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 2019

Ledelsen forventer et positivt resultat på ca. 1 mio. kr. i 2019

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.561.708</b>	<b>1.085</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.352
Personaleomkostninger	1	(507.782)	(474)
Af- og nedskrivninger		(17.464)	(17)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.036.462</b>	<b>1.946</b>
Andre finansielle omkostninger		(512.811)	(539)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.523.651</b>	<b>1.407</b>
Skat af årets resultat	2	(320.913)	(317)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.202.738</b>	<b>1.090</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.202.738	1.090
		<b>1.202.738</b>	<b>1.090</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 t.kr.</b>
Investeringsejendomme		26.294.315	25.037
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.707	24
Indretning af lejede lokaler		41.217	52
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>26.352.239</b>	<b>25.113</b>
Deposita		61.696	101
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>61.696</b>	<b>101</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.413.935</b>	<b>25.214</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.383	7
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.375	10
Andre tilgodehavender		1.182.826	1.221
Periodeafgrænsningsposter		373.864	254
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.596.448</b>	<b>1.492</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>32.592</b>	<b>48</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.629.040</b>	<b>1.540</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.042.975</b>	<b>26.754</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>9.210.132</u>	<u>8.007</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.335.132</u></b>	<b><u>8.132</u></b>
Udskudt skat		<u>1.555.105</u>	<u>1.736</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.555.105</u></b>	<b><u>1.736</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>11.992.395</u>	<u>12.490</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>11.992.395</u></b>	<b><u>12.490</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	500.000	500
Bankgæld		888	0
Deposita		347.501	877
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	22
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.943	287
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.292.967	2.459
Skyldige sambeskatningsbidrag		664.112	162
Anden gæld		<u>285.932</u>	<u>89</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.160.343</u></b>	<b><u>4.396</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.152.738</u></b>	<b><u>16.886</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>28.042.975</u></b>	<b><u>26.754</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	8.007.394	8.132.394
Årets resultat	0	1.202.738	1.202.738
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>9.210.132</b>	<b>9.335.132</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gager og lønninger	458.122	433	
Andre omkostninger til social sikring	5.624	7	
Andre personaleomkostninger	44.036	34	
	<b>507.782</b>	<b>474</b>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat	501.752	(245)	
Ændring af udskudt skat	(160.482)	562	
Regulering vedrørende tidligere år	(20.357)	0	
	<b>320.913</b>	<b>317</b>	
	<b>Andre</b>	<b>Indretning</b>	
	<b>Investe-</b>	<b>af lejede</b>	
	<b>rings-</b>	<b>lokaler</b>	
	<b>ejendomme</b>	<b>kr.</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	18.630.012	35.760	61.825
Tilgange	1.257.395	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.887.407</b>	<b>35.760</b>	<b>61.825</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(11.893)	(10.304)
Årets afskrivninger	0	(7.160)	(10.304)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(19.053)</b>	<b>(20.608)</b>
Dagsværdireguleringer primo	6.406.908	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>6.406.908</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26.294.315</b>	<b>16.707</b>	<b>41.217</b>

## Noter

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	7,50	7,75	<b>8,00</b>	8,25	8,50
Ejendommens dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	23.923	23.151	<b>22.428</b>	21.748	21.109
Dagsværdi pr. m2	Kr.	5.662	5.480	<b>5.308</b>	5.148	4.996
Belåning pr. m2	kr.	2.748	2.748	<b>2.748</b>	2.748	2.748
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>15,45</b>	<b>15,45</b>	<b>15,45</b>	<b>15,45</b>	<b>15,45</b>
Friværdi pr. m2	kr.	2.914	2.732	<b>2.560</b>	2.400	2.248

### Brydegårdsvej 8, Vordingborg

#### Kategori A

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	8,5	8,75	<b>9</b>	9,25	9,5
Ejendommens dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	9.028	8.770	<b>8.526</b>	8.296	8.077
Dagsværdi pr. m2	Kr.	<b>5.696</b>	<b>5.533</b>	<b>5.379</b>	<b>5.234</b>	<b>5.096</b>
Belåning pr. m2	kr.	2.054	2.054	2.054	2.054	2.054
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>23,57</b>	<b>23,57</b>	<b>23,57</b>	<b>23,57</b>	<b>23,57</b>
Friværdi pr. m2	kr.	3.641	3.478	<b>3.325</b>	3.179	3.042

### Gåbensevej 116, Nykøbing F.

#### Kategori B

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	6,5	6,75	<b>7</b>	7,25	7,5
Ejendommenes dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	14.971	14.417	<b>13.902</b>	13.423	12.975
Dagsværdi pr. m2	Kr.	5.671	5.461	<b>5.266</b>	5.084	4.915
Belåning pr. m2	kr.	3.164	3.164	3.164	3.164	3.164
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>11,65</b>	<b>11,65</b>	<b>11,65</b>	<b>11,65</b>	<b>11,65</b>
Friværdi pr. m2	kr.	2.507	2.297	<b>2.102</b>	1.920	1.751

#### Deposita kr.

#### 4. Finansielle anlægsaktiver

Kostpris primo

101.296

Afgange

(39.600)

Kostpris ultimo

**61.696**

Regnskabsmæssig værdi ultimo

**61.696**



## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	500.000	500	11.992.395	950.000
	<b>500.000</b>	<b>500</b>	<b>11.992.395</b>	<b>950.000</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med GM Ejendomme ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter til 4.584 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 26.294 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 9.382 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt 3.500 t.kr. deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt 5.882 t.kr. er deponeret til sikkerhed for gæld til tredjemand.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i den periode lejeindtægten vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige

## Anvendt regnskabspraksis

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.