

Kiss Real Estate II ApS

Valdalsvænge 3

4760 Vordingborg

CVR-nr. 29 39 13 86

Årsrapport 2015

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31/5 2016

Michael Gurskov Eskildsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	15
Balance pr. 31. december	16
Noter til årsregnskabet	18

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kiss Real Estate II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 24. maj 2016

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kiss Real Estate II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kiss Real Estate II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vordingborg, den 24. maj 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Erik Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kiss Real Estate II ApS Valdalsvænge 3 4760 Vordingborg CVR-nr.: 29 39 13 86 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Vordingborg
Direktion	Michael Gurskov Eskildsen
Revision	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Algade 76, 1. 4760 Vordingborg
Pengeinstitut	Jyske Bank

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktiviteter:

- Investering i nødlidende erhvervsejendomme med attraktive beliggenheder på Sjælland syd for København.
- Optimering af erhvervede ejendomme.
- Drift af færdigt optimerede ejendomme.
- Salg af færdigt optimerede ejendomme.

2015 har vigtigste fokuspunkter været:

1. Optimere erhvervede ejendomme.
2. Igennem forhandling, at forlænge uopsigelighed af lejekontrakter.
3. 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 i et forsat kriseramte marked. Virksomheden er bygget op ud fra tæring efter næring princippet, hvilket gør virksomheden stærk og modstandsdygtig. Virksomhedens ejendomme er alle gennemkalkuleret 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 2015 viser et resultat før skat på kr. 904.190. Følgende præger resultatet.

1. Årets resultat er dels fremkommet af driften af selskabets ejendomme.

Ledelsen vurderer, at resultatet er 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 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).

Ledelsesberetning

Følsomhed i værdiansættelse ved virksomhedens afkast krav:

Samlet Ejendomsportefølge pr. 31.12.15

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	8,75	9,00	9,25	9,50	9,75
Ejendommens dagsværdi 2015	1000 kr.	30.734	29.881	29.073	28.308	27.582
Dagsværdi pr. m2	Kr.	4.980	4.841	4.710	4.587	4.469
Belåning pr. m2	kr.	2.480	2.480	2.480	2.480	2.480
Afkastprocent i forhold til belåning	%	17,57	17,57	17,57	17,57	17,57
Friværdi pr. m2	kr.	2.499	2.361	2.230	2.106	1.989

Københavnsvej 344, Vordingborg						
Kategori A						
Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	9,25	9,50	9,75	10,00	10,25
Ejendommens dagsværdi 2015	1000 kr.	12.259	11.936	11.630	11.339	11.063
Dagsværdi pr. m2	Kr.	6.296	6.130	5.973	5.824	5.682
Belåning pr. m2	kr.	1.548	1.548	1.548	1.548	1.548
Afkastprocent i forhold til belåning	%	37,62	37,62	37,62	37,62	37,62
Friværdi pr. m2	kr.	4.748	4.582	4.425	4.276	4.134

Brydegårdsvej 8, Vordingborg						
Kategori B						
Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	9	9,25	9,5	9,75	10
Ejendommens dagsværdi 2015	1000 kr.	8.504	8.274	8.056	7.849	7.653
Dagsværdi pr. m2	Kr.	5.365	5.220	5.083	4.952	4.829
Belåning pr. m2	kr.	2.177	2.177	2.177	2.177	2.177
Afkastprocent i forhold til belåning	%	22,18	22,18	22,18	22,18	22,18
Friværdi pr. m2	kr.	3.188	3.043	2.906	2.775	2.651

Ledelsesberetning

Gåbensevej 116, Nykøbing F.								
Kategori B								
Ændring i afkastprocent			%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent			%	8	8,25	8,5	8,75	9
Ejendommenes dagsværdi		2015	1000 kr.	9.974	9.671	9.387	9.119	8.866
Dagsværdi pr. m2			Kr.	3.778	3.663	3.556	3.454	3.358
Belåning pr. m2			kr.	3.350	3.350	3.350	3.350	3.350
Afkastprocent i forhold til belåning			%	9,02	9,02	9,02	9,02	9,02
Friværdi pr. m2			kr.	428	313	206	104	8

Derudover har selskabet 2 grunde til en bogført værdi på t.kr. 2.643, hvorefter den samlede ejendomsportefølje udgør t.kr. 31.716.

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 den fortsatte usikkerhed 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

Ledelsesberetning

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 renter og bidragssatser.

Virksomheden benytter sig udelukkende af uopsigelig finansiering.

Der er ingen finansiering i swaplån 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.

Ledelsesberetning

Ledelsens forventning til udvikling i 2016

Ledelsens forventning til virksomhedens udvikling:

- Der arbejdes fortsat på at indkøbe erhvervsejendomme.
- Indkøbte erhvervsejendomme optimeres igennem: opretning, efterisolering samt alm. vedligeholdelse, jf. udarbejdet vedligeholdelsesplan.
- Eksisterende lejekontrakter forhandles, med henblik at tilpasse lejekontrakter, der ikke stemmer overens med det lejede, samt at tilpasse lejemålene efter lejerens ønsker. Formålet er her igennem at forlænge uopsigelighederne på lejekontrakterne.
- Der arbejdes på salg af en ejendom med ren erhvervslejemål.

Ledelsens forventning til resultat 2016

- Ledelsen forventer et positivt resultat omkring kr. 1,0 mio.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kiss Real Estate II ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre driftsindtægter omfatter fortjeneste ved salg af anlægsaktiver samt indtægter fra konsulentassistance..

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på lejere m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien på selskabets ejendom Københavnsvej 344 ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 8,5 - 9,5%.

Dagsværdien af investeringsejendom beliggende Brydegårdsvej 8 og Gaabensevej 116 er pr. 31. december vurderet af uafhængig valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Andre finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		2.313.950	983.751
Personaleomkostninger		<u>-425.542</u>	<u>-288.439</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.888.408	695.312
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>-222.125</u>	<u>2.049.284</u>
Resultat før finansielle poster		1.666.283	2.744.596
Finansielle indtægter		149	1.192
Finansielle omkostninger	1	<u>-762.242</u>	<u>-446.170</u>
Resultat før skat		904.190	2.299.618
Skat af årets resultat	2	<u>-97.830</u>	<u>-477.503</u>
Årets resultat		<u>806.360</u>	<u>1.822.115</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>806.360</u>	<u>1.822.115</u>
		<u>806.360</u>	<u>1.822.115</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		<u>31.715.920</u>	<u>21.803.885</u>
		<u>31.715.920</u>	<u>21.803.885</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Deposita		<u>40.950</u>	<u>0</u>
		<u>40.950</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.756.870</u>	<u>21.803.885</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	14.159
Andre tilgodehavender		19.875	35.433
Selskabsskat		0	6.933
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.996</u>	<u>9.903</u>
		<u>29.871</u>	<u>66.428</u>
Likvide beholdninger		<u>17.691</u>	<u>3.492</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>47.562</u>	<u>69.920</u>
AKTIVER I ALT		<u>31.804.432</u>	<u>21.873.805</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.562.240	5.755.880
Egenkapital i alt		6.687.240	5.880.880
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelse til udskudt skat		2.051.653	2.095.998
Hensatte forpligtelser i alt		2.051.653	2.095.998
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		16.119.803	6.075.116
Andre kreditinstitutter		224.475	615.278
		16.344.278	6.690.394
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.090.000	1.005.000
Kreditinstitutter		82.849	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		553.846	738.462
Leverandører af varer og tjenesteydelser		267.326	88.480
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.495.642	4.515.014
Selskabsskat		142.175	0
Anden gæld		1.089.423	859.577
		6.721.261	7.206.533
Gældsforpligtelser i alt		23.065.539	13.896.927
PASSIVER I ALT		31.804.432	21.873.805
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	118.683	100.116
Andre finansielle omkostninger	643.559	346.054
	<u>762.242</u>	<u>446.170</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	142.175	-6.933
Årets udskudte skat	-44.345	484.436
	<u>97.830</u>	<u>477.503</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015		15.449.465
Tilgang i årets løb		10.359.240
Afgang i årets løb		<u>-301.120</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>25.507.585</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		6.354.420
Årets værdireguleringer		<u>-146.085</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>6.208.335</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u><u>31.715.920</u></u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	5.755.880	5.880.880
Årets resultat	0	806.360	806.360
Egenkapital 31. december 2015	125.000	6.562.240	6.687.240

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.720.116	16.829.803	710.000	11.155.000
Andre kreditinstitutter	975.278	604.475	380.000	0
	7.695.394	17.434.278	1.090.000	11.155.000

6 Eventualposter mv.

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, excl. private pantebreve, t.kr. 11.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 29.176.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 9.482 i ovenstående grunde og bygninger, hvoraf t.kr. 3.600 er stillet til sikkerhed for andre kreditinstitutter og t.kr. 5.882 til trediemand. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31/12 2015 t.kr. 31.716.