



Kiss Real Estate II ApS

Rådhusstorvet 4 C
4760 Vordingborg
CVR-nr. 29391386

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.09.2020

Michael Gurskov Eskildsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kiss Real Estate II ApS

Rådhusstorvet 4 C

4760 Vordingborg

CVR-nr.: 29391386

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Kiss Real Estate II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 16.09.2020

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

direktør

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 16.09.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31543

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af udlejningsejendomme samt drift af færdig optimerede ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har truffet en strategisk beslutning om et frasalg af ejendommene som følge af for høj tomgang på ejendomme, samt at uopsigeligheden fra lejer side udløber indenfor kortere periode.

På baggrund heraf har selskabet indgået en betinget købsaftale ultimo 2019, som er betinget af at kreditinstitut godkender gældsoverdragelse til køber.

Selskabets har indgået en betinget købsaftale på baggrund af vurderinger fra 3. mandsvurderinger, som er foretaget ud fra den afkastbaserede værdiansættelsesmodel samt generel vurdering af ejendommenes beskaffenhed.

Selskabet forventer at indstille sine aktiviteter efter gennemførelsen af ejendomshandlen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2019 udviser et underskud på 6.181 t.kr., en aktivsum på 16.504 t.kr. og en egenkapital på 2.420 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdien af virksomhedens ejendomme er foretaget af ekstern valuar. Valuaren har vurderet ejendommenes markedsværdi ved et salg inden for 6-12 måneder. Markedsværdien er det beløb 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.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurdering af årsrapporten.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft, og forventes ikke at have indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		605.349	1.621.249
Personaleomkostninger	1	(177.096)	(507.782)
Af- og nedskrivninger	2	(17.464)	(17.464)
Driftsresultat		410.789	1.096.003
Andre finansielle omkostninger	3	(490.372)	(512.811)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(79.583)	583.192
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	(7.449.889)	0
Resultat før skat		(7.529.472)	583.192
Skat af årets resultat	5	1.348.204	(114.012)
Årets resultat		(6.181.268)	469.180
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.295.306	0
Overført resultat		(8.476.574)	469.180
Resultatdisponering		(6.181.268)	469.180

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		15.575.000	26.294.315
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.547	16.707
Indretning af lejede lokaler		30.913	41.217
Materielle aktiver	6	15.615.460	26.352.239
Deposita		61.696	61.696
Finansielle aktiver		61.696	61.696
Anlægsaktiver		15.677.156	26.413.935
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.383
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		299.305	34.375
Andre tilgodehavender		248.061	242.366
Periodeafgrænsningsposter		212.451	373.864
Tilgodehavender		759.817	655.988
Likvide beholdninger		67.270	32.592
Omsætningsaktiver		827.087	688.580
Aktiver		16.504.243	27.102.515

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		0	8.476.574
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.295.306	0
Egenkapital		2.420.306	8.601.574
Udskudt skat		0	1.555.105
Hensatte forpligtelser		0	1.555.105
Gæld til realkreditinstitutter		9.957.951	11.992.395
Anden gæld		22.500	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	9.980.451	11.992.395
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	520.000	500.000
Bankgæld		0	888
Deposita		298.270	347.501
Leverandører af varer og tjenesteydelser		263.684	68.943
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.543.653	3.292.967
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	457.211
Anden gæld		477.879	285.931
Kortfristede gældsforpligtelser		4.103.486	4.953.441
Gældsforpligtelser		14.083.937	16.945.836
Passiver		16.504.243	27.102.515
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	9.210.132	0	9.335.132
Rettelse af væsentlige fejl	0	(733.558)	0	(733.558)
Korrigeret egenkapital primo	125.000	8.476.574	0	8.601.574
Årets resultat	0	(8.476.574)	2.295.306	(6.181.268)
Egenkapital ultimo	125.000	0	2.295.306	2.420.306

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	165.170	458.122
Andre omkostninger til social sikring	6.108	5.624
Andre personaleomkostninger	5.818	44.036
	177.096	507.782
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	17.464	17.464
	17.464	17.464

3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	65.818	0
Renteomkostninger i øvrigt	424.554	512.811
	490.372	512.811

4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdien af virksomhedens ejendomme er foretaget af ekstern valuar. Valuaren har vurderet ejendommenes markedsværdi ved et salg inden for 6-12 måneder. Markedsværdien er det beløb 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.

5 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	294.851
Ændring af udskudt skat	(1.555.105)	(160.482)
Regulering vedrørende tidligere år	206.901	(20.357)
	(1.348.204)	114.012

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	19.887.407	35.760	61.825
Tilgange	536.889	0	0
Afgange	(3.806.315)	0	0
Kostpris ultimo	16.617.981	35.760	61.825
Af- og nedskrivninger primo	0	(19.053)	(20.608)
Årets afskrivninger	0	(7.160)	(10.304)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(26.213)	(30.912)
Dagsværdireguleringer primo	6.406.908	0	0
Årets dagsværdireguleringer	(7.449.889)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(1.042.981)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.575.000	9.547	30.913

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	520.000	500.000	9.957.951	7.730.000
Anden gæld	0	0	22.500	0
	520.000	500.000	9.980.451	7.730.000

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med GM Ejendomme ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret realkreditpantebrev med nominel værdi på 4.854 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.947 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret ejerpantebrev med nominel værdi på 3.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.855 t.kr.

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.

Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabets ledelse har i løbet af 2019 konstateret, at der ved en fejl er indregnet omsætning på 940 t.kr. og som at tilgodehavende i 2018, som allerede var indregnet som omsætning og et tilgodehavende i 2017.

Da fejlen er væsentlig, har ledelsen valgt at korrigere fejlen som en fundamental fejl over egenkapitalen.

Korrektionen af fejlen har påvirket indeværende regnskabsår således:

Andre tilgodehavende:	-940 t.kr.
Skyldig selskabsskat:	207 t.kr.
Egenkapital pr. 1. januar 2019:	734 t.kr.

Og sammenligningstallene således:

Resultat før skat:	940 t.kr.
Skat af årets resultat:	-207 t.kr.
Andre tilgodehavende:	-940 t.kr.
Skyldig selskabsskat:	207 t.kr.
Egenkapital pr. 1 januar 2018:	734 t.kr.

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, andre driftsindtægter og 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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.

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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

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