

Kiss Real Estate Holding ApS

Rådhusstorvet 4C, 4760 Vordingborg
CVR-nr. 32 56 86 96

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 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 18 |

Selskabet

Kiss Real Estate Holding ApS
Rådhusstorvet 4C
4760 Vordingborg

Hjemsted: Vordingborg
CVR-nr.: 32 56 86 96
Stiftet: 16. november 2009
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
8. 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 Holding 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 18. maj 2018

Direktionen

Michael Gurskov Eskildsen

Til kapitalejeren i Kiss Real Estate Holding ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kiss Real Estate Holding 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 18. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Erik Nielsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33252

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at fungere som holdingselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 5.556.219 mod DKK 962.017 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 25.231.512.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

| Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|------------------|----------------|
| Andre eksterne omkostninger | -136.012 | -22.455 |
| Bruttotab | -136.012 | -22.455 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 5.602.047 | 1.007.815 |
| 1 Andre finansielle indtægter | 357.524 | 209.381 |
| 2 Andre finansielle omkostninger | -280.266 | -245.839 |
| Resultat før skat | 5.543.293 | 948.902 |
| Skat af årets resultat | 12.926 | 13.115 |
| Årets resultat | 5.556.219 | 962.017 |

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|------------------|----------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 5.602.047 | 1.007.815 |
| Overført resultat | -45.828 | -45.798 |
| I alt | 5.556.219 | 962.017 |

| | 31.12.17 | 31.12.16 |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | DKK | DKK |
| AKTIVER | | |
| 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 26.784.921 | 21.177.874 |
| 3 Kapitalandele i associerede virksomheder | 25.000 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 26.809.921 | 21.177.874 |
| Anlægsaktiver i alt | 26.809.921 | 21.177.874 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 10.383.907 | 6.091.684 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 81.295 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 12.926 | 13.115 |
| Tilgodehavender i alt | 10.478.128 | 6.104.799 |
| Likvide beholdninger | 367 | 902 |
| Omsætningsaktiver i alt | 10.478.495 | 6.105.701 |
| Aktiver i alt | 37.288.416 | 27.283.575 |

| PASSIVER | | 31.12.17 | 31.12.16 |
|--|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| Selskabskapital | | 190.000 | 190.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 24.739.421 | 19.137.374 |
| Overført resultat | | 302.091 | 347.919 |
| Egenkapital i alt | | 25.231.512 | 19.675.293 |
| Anden gæld | | 2.281.058 | 902.952 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.281.058 | 902.952 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 22.500 | 10.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 9.753.346 | 6.695.330 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 9.775.846 | 6.705.330 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 12.056.904 | 7.608.282 |
| Passiver i alt | | 37.288.416 | 27.283.575 |

4 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|---|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.17 | 190.000 | 19.137.374 | 347.919 | 19.675.293 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 5.602.047 | -45.828 | 5.556.219 |
| Saldo pr. 31.12.17 | 190.000 | 24.739.421 | 302.091 | 25.231.512 |

| | 2017 | 2016 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

1. Finansielle indtægter

| | | |
|----------------------------------|---------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 357.324 | 209.381 |
| Renteindtægter i øvrigt | 200 | 0 |
| I alt | 357.524 | 209.381 |

2. Finansielle omkostninger

| | | |
|----------------------------------|---------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 254.318 | 228.311 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 25.948 | 17.528 |
| I alt | 280.266 | 245.839 |

3. Kapitalandele

| Beløb i DKK | Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder | Kapitalandele i associerede virksomheder |
|---|--|--|
| Kostpris pr. 01.01.17 | 2.040.500 | 0 |
| Tilgang i året | 5.000 | 25.000 |
| Kostpris pr. 31.12.17 | 2.045.500 | 25.000 |
| Opskrivninger pr. 01.01.17 | 19.137.374 | 0 |
| Årets resultat fra kapitalandele | 5.602.047 | 0 |
| Opskrivninger pr. 31.12.17 | 24.739.421 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17 | 26.784.921 | 25.000 |
| Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi | 0 | 0 |

| Navn og hjemsted: | Ejerandel | Egenkapital DKK | Årets resultat DKK |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------|
| Dattervirksomheder: | | | |
| Kiss Real Estate IV ApS, Vordingborg | 100% | 637.227 | -117.499 |
| Kiss Real Estate ApS, Vordingborg | 100% | 16.165.163 | 2.643.139 |
| Kiss Real Estate II ApS, Vordingborg | 100% | 8.132.396 | 1.090.352 |
| Kiss Real Estate III ApS, Vordingborg | 75% | 2.466.846 | 2.352.849 |
| Associerede virksomheder: | | | |
| Kiss Real Estate V ApS, Køge | 50% | 50.000 | 0 |

4. 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.

5. 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.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration m.v.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

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

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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Kiss Real Estate Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige 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.

Gældsforpligtelser

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.