

Kiss Real Estate ApS

Rådhusstorvet 4C, 4760 Vordingborg
CVR-nr. 32 56 92 85

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 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16 - 22

Selskabet

Kiss Real Estate ApS
Rådhusstorvet 4C
4760 Vordingborg

Hjemsted: Vordingborg
CVR-nr.: 32 56 92 85
Stiftet: 20. 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 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 9. maj 2018

Direktionen

Michael Gurskov Eskildsen

Til kapitalejeren i Kiss Real Estate ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

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

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

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

Konklusion

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

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Vordingborg, den 9. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Erik Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33252

Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktiviteter:

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

I 2017 har de vigtigste fokuspunkter været:

1. Optimering af erhvervede ejendomme
2. At søge og opkøbe boligudlejningsejendomme med potentiale.

Eksistensberettigelse

KISS Real Estate ApS er en virksomhed, der er oprettet i 2009 i et kriseramte ejendomsmarked. KISS Real Estate ApS har vision om at vokse på sikker vis. Virksomheden er bygget op efter tæring efter næring princippet, hvilket gør virksomheden stærk og modstandsdygtig. Virksomhedens ejendomme er alle gennemkalkulerede før de er erhvervet, og de er alle finansieret med lange uopsigelige aftaler, hvilket gør virksomheden mindre følsom overfor markedsøkonomiske udsving. Virksomheden opkøber kun ejendomme, der vurderes, at kunne generere et positivt cashflow senest seks måneder efter erhvervelsen.

Ledelsen afholder møder ugentligt, hvorved der holdes et konstant overblik over virksomheden.

Udvikling i økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2017 udviser et resultat før skat på kr. 2.643.139. Følgende faktorer præger resultatet:

1. 1 ejendom er startet året som B ejendomme, men er færdigudviklet inden årets udgang.
2. Ejendommene er planmæssigt blevet valuarvurderet ved årsskiftet. Opskrivninger sker i takt med at ejendommene istandsættes og udlejes.

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 ejendommens markedsværdi ved et salg inden for 6-12 mdr. 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 ejendommens beskaffenhed.

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

Følsomhed i værdiansættelse ved virksomhedens afkast krav:

Ejendomsportefølge pr. 31.12.17

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	6,19	6,44	6,69	6,94	7,19
Ejendommens dagsværdi	2017 1000 kr.	40.590	39.013	37.555	36.202	34.942
Dagsværdi pr. m2	kr.	11.096	10.665	10.267	9.897	9.552
Belåning pr. m2	kr.	7.702	7.702	7.702	7.702	7.702
Afkastprocent i forhold til belåning	%	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91
Friværdi pr. m2	kr.	3.394	2.963	2.565	2.195	1.850

Haslev, Jernbanegade.

Kategori A

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	5,50	5,75	6,00	6,25	6,50
Ejendommens dagsværdi	2017 1000 kr.	22.964	21.965	21.050	20.208	19.431
Dagsværdi pr. m2	kr.	12.652	12.102	11.598	11.134	10.706
Belåning pr. m2	kr.	9.279	9.279	9.279	9.279	9.279
Afkastprocent i forhold til belåning	%	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Friværdi pr. m2	kr.	3.373	2.823	2.319	1.855	1.427

Sandved, Langgade

Kategori A

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	6,5	6,75	7	7,25	7,5
Ejendommens dagsværdi	2017 1000 kr.	4.607	4.436	4.278	4.130	3.993
Dagsværdi pr. m2	kr.	6.716	6.467	6.236	6.021	5.820
Belåning pr. m2	kr.	4.522	4.522	4.522	4.522	4.522
Afkastprocent i forhold til belåning	%	9,65	9,65	9,65	9,65	9,65
Friværdi pr. m2	kr.	2.194	1.945	1.714	1.499	1.299

Vordingborg, Algade 89

Kategori A

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	5,25	5,5	5,75	6	6,25
Ejendommenes dagsværdi	2017 1000 kr.	10.780	10.290	9.843	9.433	9.056
Dagsværdi pr. m2	kr.	12.535	11.966	11.445	10.968	10.530
Belåning pr. m2	kr.	8.093	8.093	8.093	8.093	8.093
Afkastprocent i forhold til belåning	%	8,13	8,13	8,13	8,13	8,13
Friværdi pr. m2	kr.	4.442	3.872	3.352	2.875	2.436

Vordingborg, Algade 20

Kategori A

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	7,5	7,75	8	8,25	8,5
Ejendommenes dagsværdi	2017 1000 kr.	2.543	2.461	2.384	2.312	2.244
Dagsværdi pr. m2	kr.	8.562	8.286	8.027	7.784	7.555
Belåning pr. m2	kr.	4.278	4.278	4.278	4.278	4.278
Afkastprocent i forhold til belåning	%	15,01	15,01	15,01	15,01	15,01
Friværdi pr. m2	kr.	4.284	4.007	3.749	3.505	3.276

Udenover ovennævnte samlede ejendomsportofølje er ejendommen:

Dybsøvejen 81, Dybsø

der er en villa med karakter af liebhaveri og beliggende direkte til vandet med egen strand.

Ejendommens dagsværdi, jfr. vurdering fra mægler: kr. 3.450.000

Dagsværdi pr. m2: kr. 20.058

Belåning pr. m2: kr. 11.523

Friværdi pr. m2: kr. 8.535

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 ejendomsmarkedet fortsat vil kunne påvirke virksomheden i såvel negativ som positiv retning.

En afmatning i økonomien kan betyde øgede krav til afkast og dermed faldende markedsværdi på

virksomhedens eksisterende ejendomme, ligesom en økonomisk fremgang vil medføre mindre krav til afkast.

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

F.s.v.a. erhvervslejemål kan en fortsat afmatning betyde tomme erhvervslejemål, hvilket vil påvirke virksomheden i ringe grad, da virksomheden p.t. kun er i besiddelse af 2 erhvervslejemål.

Omvendt kan økonomisk afmatning øge virksomhedens muligheder for at erhverve beboelsejendomme til attraktive priser.

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 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, der tjekkes i RKI.

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

Det kan dog ikke udelukkes, at der - på trods af vores tilstræbelser for at undgå 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 erhvervelse af ejendomme gennemgået ejendommen kritisk og professionelt. Der er budgetteret med rettelser 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 markedet, der af ledelsen bedømmes

at være den stærkeste til at varetage netop KISS Real Estate ApS' ejendomme. Valget af administrator vil blive taget op til løbende overvejelse. Der er pt. ingen overvejelser hos ledelsen om at udskifte eksisterende administrator.

I tilfælde af stor udskiftning af lejere, vil dette medfører øget udgifter til administration, hvilket i yderste konsekvens kan påvirke virksomhedens resultat i negativ retning.

Finansielle risici.

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

Risikoprofilen er lav og består udelukkende af risikoen ved forhøjet renter og bidragssatser. En del af selskabets realkredit lån er optaget med faste bidragssatser.

Virksomheden benytter sig udelukkende af uopsigelig finansiering.

Der er ingen finansiering i swap lån eller valutalån.

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

Kreditrisici.

Virksomheden yder ikke kredit til lejere. Kreditrisikoen er derfor umiddelbart ikke eksisterende.

Efterfølgende begivenheder

Der arbejdes på opkøb af flere definerede interessente beboelsesejendomme.

Ledelsens forventning til udvikling i 2018:

Ledelsens forventning til virksomhedens udvikling:

- Der arbejdes forsat på at indkøbe egnede beboelsesejendomme.

Ledelsens forventning til resultat 2018:

- Ledelsen forventer et positivt resultat på ca. 1,5 mio, kombineret af et forventet godt ordinært driftsresultat, evnen til dygtigt at erhverve sig nye ejendomme i 2018.

Resultatopgørelse

Note		2017 DKK	2016 DKK
	Bruttofortjeneste	1.337.029	1.356.705
1	Personaleomkostninger	-479.004	-438.374
	Resultat før dagsværdireguleringer	858.025	918.331
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.645.707	456.461
	Resultat af primær drift	3.503.732	1.374.792
2	Finansielle indtægter	254.318	228.065
	Finansielle omkostninger	-347.861	-389.411
	Resultat før skat	3.410.189	1.213.446
	Skat af årets resultat	-767.050	-278.481
	Årets resultat	2.643.139	934.965
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	2.643.139	934.965
	I alt	2.643.139	934.965

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	41.005.000	37.706.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	41.005.000	37.706.000
	Anlægsaktiver i alt	41.005.000	37.706.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.753.346	6.676.218
	Periodeafgrænsningsposter	4.251	44.029
	Tilgodehavender i alt	9.757.597	6.720.247
	Likvide beholdninger	63.149	1.833.486
	Omsætningsaktiver i alt	9.820.746	8.553.733
	Aktiver i alt	50.825.746	46.259.733

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	16.040.163	13.397.024
	Egenkapital i alt	16.165.163	13.522.024
	Hensættelser til udskudt skat	2.315.646	1.724.376
	Hensatte forpligtelser i alt	2.315.646	1.724.376
4	Gæld til realkreditinstitutter	29.759.152	29.252.986
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.759.152	29.252.986
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	577.187	521.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	217.830	202.436
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	834.217	174.813
	Deposita	749.515	699.357
	Selskabsskat	175.780	138.380
	Anden gæld	31.256	24.361
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.585.785	1.760.347
	Gældsforpligtelser i alt	32.344.937	31.013.333
	Passiver i alt	50.825.746	46.259.733

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	125.000	13.397.024	13.522.024
Forslag til resultatdisponering	0	2.643.139	2.643.139
Saldo pr. 31.12.17	125.000	16.040.163	16.165.163

	2017 DKK	2016 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	468.330	413.864
Andre omkostninger til social sikring	2.461	4.760
Andre personaleomkostninger	8.213	19.750
I alt	479.004	438.374
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	254.318	227.114
Renteindtægter i øvrigt	0	951
I alt	254.318	228.065

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	29.867.927
Tilgang i året	611.409
Kostpris pr. 31.12.17	30.479.336
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	7.838.073
Dagsværdireguleringer i året	2.687.591
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	10.525.664
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	41.005.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	577.187	27.270.951	30.336.339	29.773.986
I alt	577.187	27.270.951	30.336.339	29.773.986

5. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 1 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 14, i alt t.DKK 14.

Andre eventualforpligtelser

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

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 30.336 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 41.005.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 16.869, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 17.571. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 7.750 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 9.119 henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet hæfter over for ejerforening t.DKK 23.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle og finansielle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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

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

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

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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