

## **Kiss Real Estate ApS**

Rådhusstorvet 4 C  
4760 Vordingborg  
CVR-nr. 32569285

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.06.2019

### **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	10
Balance pr. 31.12.2018	11
Egenkapitalopgørelse for 2018	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	18

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Kiss Real Estate ApS  
Rådhusstorvet 4 C  
4760 Vordingborg

CVR-nr.: 32569285  
Hjemsted: Vordingborg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Kiss Real Estate 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 26.06.2019

### Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Kiss Real Estate ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kiss Real Estate 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 26.06.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

## Ledelsesberetning

### 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 2018 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 aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2018 udviser et resultat før skat på kr. 2.564.111. Følgende faktorer præger resultatet:

1. 1 ejendom er startet året som B ejendomme, men er færdigudviklet inden året 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).

## Ledelsesberetning

### Samlet ejendomsportefølje pr. 31.12.18

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	7,06	7,31	<b>7,56</b>	7,81	8,06
Ejendommens dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	46.294	44.711	<b>43.233</b>	41.850	40.552
Dagsværdi pr. m2	kr.	12.087	11.674	<b>11.288</b>	10.927	10.588
Belåning pr. m2	kr.	7.778	7.778	<b>7.778</b>	7.778	7.778
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>10,97</b>	<b>10,97</b>	<b>10,97</b>	<b>10,97</b>	<b>10,97</b>
Friværdi pr. m2	kr.	4.309	3.895	<b>3.510</b>	3.148	2.810

### Haslev, Jernbanegade.

#### Kategori A

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	5,25	5,50	<b>5,75</b>	6,00	6,25
Ejendommens dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	24.218	23.117	<b>22.112</b>	21.191	20.343
Dagsværdi pr. m2	kr.	13.343	12.737	12.183	11.675	11.208
Belåning pr. m2	kr.	9.279	9.279	9.279	9.279	9.279
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>7,55</b>	<b>7,55</b>	<b>7,55</b>	<b>7,55</b>	<b>7,55</b>
Friværdi pr. m2	kr.	4.064	3.458	<b>2.904</b>	2.397	1.929

### Sandved, Langgade

#### Kategori A

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
Ejendommens dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	4.676	4.503	<b>4.342</b>	4.192	4.053
Dagsværdi pr. m2	kr.	<b>6.816</b>	<b>6.564</b>	<b>6.329</b>	<b>6.111</b>	<b>5.907</b>
Belåning pr. m2	kr.	4.522	4.522	4.522	4.522	4.522
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>9,80</b>	<b>9,80</b>	<b>9,80</b>	<b>9,80</b>	<b>9,80</b>
Friværdi pr. m2	kr.	2.294	2.042	<b>1.808</b>	1.589	1.386

### Vordingborg, Algade 89

#### Kategori A

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	5	5,25	<b>5,5</b>	5,75	6
Ejendommenes dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	11.261	10.724	<b>10.237</b>	9.792	9.384
Dagsværdi pr. m2	kr.	13.094	12.470	<b>11.903</b>	11.386	10.912
Belåning pr. m2	kr.	7.665	7.665	7.665	7.665	7.665
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>8,54</b>	<b>8,54</b>	<b>8,54</b>	<b>8,54</b>	<b>8,54</b>
Friværdi pr. m2	kr.	5.429	4.806	<b>4.239</b>	3.721	3.247



## Ledelsesberetning

### Vordingborg, Algade 20

#### Kategori A

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	7	7,25	<b>7,5</b>	7,75	8
Ejendommenes dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	2.777	2.681	<b>2.592</b>	2.508	2.430
Dagsværdi pr. m2	kr.	9.351	9.028	<b>8.727</b>	8.446	8.182
Belåning pr. m2	kr.	4.044	4.044	4.044	4.044	4.044
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>16,18</b>	<b>16,18</b>	<b>16,18</b>	<b>16,18</b>	<b>16,18</b>
Friværdi pr. m2	kr.	5.306	4.984	<b>4.683</b>	4.401	4.137

### Lundby, Dybsøvejen 81

#### Kategori

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	4	4,25	<b>4,5</b>	4,75	5
Ejendommens dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	4.444	4.182	<b>3.950</b>	3.742	3.555
Dagsværdi pr. m2	kr.	25.836	24.316	<b>22.965</b>	21.756	20.669
Belåning pr. m2	kr.	11.951	11.951	11.951	11.951	11.951
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>8,65</b>	<b>8,65</b>	<b>8,65</b>	<b>8,65</b>	<b>8,65</b>
Friværdi pr. m2	kr.	13.884	12.365	<b>11.014</b>	9.805	8.717

## 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 beboelsesejendomme til attraktive priser.

## Ledelsesberetning

### 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 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 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 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.

## Ledelsesberetning

I tilfælde af stor udskiftning af lejere, vil dette medføre 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.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der arbejdes på opkøb af flere definerede, interessante beboelsesejendomme.

### Ledelsens forventning til udvikling i 2019:

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 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>1.325.113</b>	<b>1.328</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.575.244	2.688
Personaleomkostninger	1	<u>(244.005)</u>	<u>(472)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.656.352</b>	<b>3.544</b>
Andre finansielle indtægter		237.517	254
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(329.758)</u>	<u>(388)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.564.111</b>	<b>3.410</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(564.105)</u>	<u>(767)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2.000.006</b>	<b>2.643</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.000.006</u>	<u>2.643</u>
		<b>2.000.006</b>	<b>2.643</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		43.233.000	41.005
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>43.233.000</b>	<b>41.005</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.233.000</b>	<b>41.005</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.485.549	9.754
Andre tilgodehavender		15.438	4
Periodeafgrænsningsposter		0	1
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.500.987</b>	<b>9.759</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>104.317</b>	<b>63</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.605.304</b>	<b>9.822</b>
<b>Aktiver</b>		<b>52.838.304</b>	<b>50.827</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>18.040.171</u>	<u>16.040</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>18.165.171</u></b>	<b><u>16.165</u></b>
Udskudt skat		<u>2.662.200</u>	<u>2.316</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.662.200</u></b>	<b><u>2.316</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>29.247.945</u>	<u>30.336</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>29.247.945</u></b>	<b><u>30.336</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	543.495	0
Deposita		759.428	750
Modtagne forudbetalinger fra kunder		220.239	210
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.053	834
Gæld til tilknyttede virksomheder		652.756	0
Skyldig selskabsskat		393.331	176
Anden gæld		<u>28.686</u>	<u>40</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.762.988</u></b>	<b><u>2.010</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>32.010.933</u></b>	<b><u>32.346</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>52.838.304</u></b>	<b><u>50.827</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	16.040.165	16.165.165
Årets resultat	0	2.000.006	2.000.006
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>18.040.171</b>	<b>18.165.171</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	244.150	469
Andre omkostninger til social sikring	(345)	4
Andre personaleomkostninger	200	(1)
	<b>244.005</b>	<b>472</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. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	329.758	388
	<b>329.758</b>	<b>388</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	217.551	176
Ændring af udskudt skat	346.554	591
	<b>564.105</b>	<b>767</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		30.479.336
Tilgange		652.756
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>31.132.092</b>
Dagsværdireguleringer primo		10.525.664
Årets dagsværdireguleringer		1.575.244
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>12.100.908</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>43.233.000</b>



## Noter

### Samlet ejendomsportefølje pr. 31.12.18

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	7,06	7,31	<b>7,56</b>	7,81	8,06
Ejendommens dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	46.294	44.711	<b>43.233</b>	41.850	40.552
Dagsværdi pr. m2	kr.	12.087	11.674	<b>11.288</b>	10.927	10.588
Belåning pr. m2	kr.	7.778	7.778	<b>7.778</b>	7.778	7.778
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>10,97</b>	<b>10,97</b>	<b>10,97</b>	<b>10,97</b>	<b>10,97</b>
Friværdi pr. m2	kr.	4.309	3.895	<b>3.510</b>	3.148	2.810

### Haslev, Jernbanegade.

#### Kategori A

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	5,25	5,50	<b>5,75</b>	6,00	6,25
Ejendommens dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	24.218	23.117	<b>22.112</b>	21.191	20.343
Dagsværdi pr. m2	kr.	13.343	12.737	12.183	11.675	11.208
Belåning pr. m2	kr.	9.279	9.279	9.279	9.279	9.279
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>7,55</b>	<b>7,55</b>	<b>7,55</b>	<b>7,55</b>	<b>7,55</b>
Friværdi pr. m2	kr.	4.064	3.458	<b>2.904</b>	2.397	1.929

### Sandved, Langgade

#### Kategori A

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
Ejendommens dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	4.676	4.503	<b>4.342</b>	4.192	4.053
Dagsværdi pr. m2	kr.	<b>6.816</b>	<b>6.564</b>	<b>6.329</b>	<b>6.111</b>	<b>5.907</b>
Belåning pr. m2	kr.	4.522	4.522	4.522	4.522	4.522
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>9,80</b>	<b>9,80</b>	<b>9,80</b>	<b>9,80</b>	<b>9,80</b>
Friværdi pr. m2	kr.	2.294	2.042	<b>1.808</b>	1.589	1.386

### Vordingborg, Algade 89

#### Kategori A

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	5	5,25	<b>5,5</b>	5,75	6
Ejendommenes dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	11.261	10.724	<b>10.237</b>	9.792	9.384
Dagsværdi pr. m2	kr.	13.094	12.470	<b>11.903</b>	11.386	10.912
Belåning pr. m2	kr.	7.665	7.665	7.665	7.665	7.665
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>8,54</b>	<b>8,54</b>	<b>8,54</b>	<b>8,54</b>	<b>8,54</b>
Friværdi pr. m2	kr.	5.429	4.806	<b>4.239</b>	3.721	3.247

## Noter

### Vordingborg, Algade 20

#### Kategori A

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	7	7,25	<b>7,5</b>	7,75	8
Ejendommenes dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	2.777	2.681	<b>2.592</b>	2.508	2.430
Dagsværdi pr. m2	kr.	9.351	9.028	<b>8.727</b>	8.446	8.182
Belåning pr. m2	kr.	4.044	4.044	4.044	4.044	4.044
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>16,18</b>	<b>16,18</b>	<b>16,18</b>	<b>16,18</b>	<b>16,18</b>
Friværdi pr. m2	kr.	5.306	4.984	<b>4.683</b>	4.401	4.137

### Lundby, Dybsøvejen 81

#### Kategori

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	<b>Basis</b>	0,25	0,5
Afkastprocent	%	4	4,25	<b>4,5</b>	4,75	5
Ejendommens dagsværdi	<b>2018</b> 1000 kr.	4.444	4.182	<b>3.950</b>	3.742	3.555
Dagsværdi pr. m2	kr.	25.836	24.316	<b>22.965</b>	21.756	20.669
Belåning pr. m2	kr.	11.951	11.951	11.951	11.951	11.951
Afkastprocent i forhold til belåning	%	<b>8,65</b>	<b>8,65</b>	<b>8,65</b>	<b>8,65</b>	<b>8,65</b>
Friværdi pr. m2	kr.	13.884	12.365	<b>11.014</b>	9.805	8.717

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 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	543.495	29.247.945	25.099.931
	<b>543.495</b>	<b>29.247.945</b>	<b>25.099.931</b>

	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 t.kr.</b>
<b>6. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>28.390</b>	<b>199</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med GM Ejendomme ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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.

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 30.336 t.kr er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 43.233 t.kr.

Selskabet hæfter over for ejerforening 23 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.

### 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 eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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.

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.