

Kiss Real Estate ApS

Valdalsvænge 3

4760 Vordingborg

CVR-nr. 32 56 92 85

Årsrapport 2015

(6. regnskabsår)

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

Michael Gurskov Eskildsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	15
Balance pr. 31. december	16
Noter til årsregnskabet	18

Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 12. maj 2016

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kiss Real Estate ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kiss Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Vordingborg, den 12. maj 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Erik Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kiss Real Estate ApS Valdalsvænge 3 4760 Vordingborg CVR-nr.: 32 56 92 85 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Vordingborg
Direktion	Michael Gurskov Eskildsen
Revision	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Algade 76, 1. 4760 Vordingborg
Pengeinstitut	Jyske Bank Handelsbanken

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktiviteter:

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

I 2015 har de vigtigste fokuspunkter været:

1. Optimere erhvervede ejendomme.
2. At søge og opkøbe nødlidende boligudlejningsejendomme med potentiale.

Eksistensberettigelse

KISS Real Estate ApS er en virksomhed, der er oprettet i 2009 i et kriseramt ejendomsmarked. KISS Real Estate ApS har vision om at vokse på sikker vis i et fortsat kriseramt marked. 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 året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.731.047, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 12.587.059.

Resultatopgørelsen for 2015 udviser et resultat før skat på kr. 2.123.772. Følgende faktorer præger resultatet:

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

Ledelsen vurderer, at resultatet er særdeles tilfredsstillende.

Risikofaktorer

Der er for virksomheden en række faktorer for risiko:

- Regnskabsmæssig opgørelse af værdi på virksomhedens ejendomme.
- Driftsrisici.
- Finansielle risici.
- Kreditrisici.

Ledelsesberetning

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:

Samlet Ejendomsportefølge pr. 31.12.15

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5	
Afkastprocent	%	5,42	5,67	5,92	6,17	6,42	
Ejendommens dagsværdi	2015	1000 kr.	44.074	42.129	40.349	38.713	37.205
Dagsværdi pr. m2		Kr.	10.183	9.734	9.323	8.945	8.596
Belåning pr. m2		kr.	7.149	7.149	7.149	7.149	7.149
Afkastprocent i forhold til belåning		%	7,72	7,72	7,72	7,72	7,72
Friværdi pr. m2		kr.	3.035	2.585	2.174	1.796	1.448

Haslev, Jernbanegade 83.							
Kategori A							
Ændring i afkastprocent		%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent		%	6,00	6,25	6,50	6,75	7,00
Ejendommens dagsværdi	2015	1000 kr.	21.125	20.280	19.500	18.778	18.107
Dagsværdi pr. m2		Kr.	11.639	11.174	10.744	10.346	9.976
Belåning pr. m2		kr.	9.229	9.229	9.229	9.229	9.229
Afkastprocent i forhold til belåning		%	7,57	7,57	7,57	7,57	7,57
Friværdi pr. m2		kr.	2.410	1.945	1.515	1.117	748

Sandved, Langgade							
Kategori A							
Ændring i afkastprocent		%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent		%	7,5	7,75	8	8,25	8,5
Ejendommens dagsværdi	2015	1000 kr.	3.978	3.849	3.729	3.616	3.510
Dagsværdi pr. m2		Kr.	5.798	5.611	5.436	5.271	5.116
Belåning pr. m2		kr.	4.519	4.519	4.519	4.519	4.519
Afkastprocent i forhold til belåning		%	9,62	9,62	9,62	9,62	9,62
Friværdi pr. m2		kr.	1.279	1.092	917	752	597

Ledelsesberetning

Vordingborg, Algade 89							
Kategori A							
Ændring i afkastprocent		%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent		%	5,5	5,75	6	6,25	6,5
Ejendommenes dagsværdi	2015	1000 kr.	9.589	9.172	8.790	8.438	8.114
Dagsværdi pr. m2		Kr.	11.150	10.665	10.221	9.812	9.435
Belåning pr. m2		kr.	7.674	7.674	7.674	7.674	7.674
Afkastprocent i forhold til belåning		%	7,99	7,99	7,99	7,99	7,99
Friværdi pr. m2		kr.	3.476	2.991	2.547	2.138	1.760

Nyråd Hovedgade 66							
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	2015	1000 kr.	6.860	6.606	6.370	6.150	5.945
Dagsværdi pr. m2		Kr.	10.239	9.860	9.507	9.180	8.874
Belåning pr. m2		kr.	4.582	4.582	4.582	4.582	4.582
Afkastprocent i forhold til belåning		%	14,52	14,52	14,52	14,52	14,52
Friværdi pr. m2		kr.	5.657	5.277	4.925	4.597	4.291

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	2015	1000 kr.	2.091	2.023	1.960	1.901	1.845
Dagsværdi pr. m2		Kr.	7.039	6.812	6.599	6.399	6.211
Belåning pr. m2		kr.	4.780	4.780	4.780	4.780	4.780
Afkastprocent i forhold til belåning		%	11,04	11,04	11,04	11,04	11,04
Friværdi pr. m2		kr.	2.259	2.032	1.819	1.619	1.431

Udenover ovennævnte samlede ejendomsportofølge er ejendommen:

Dybsøvejen 81, Dybsø

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

Ejendommens dagsværdi:	kr.	2.556.000
Dagsværdi pr. m2:	kr.	14.860
Belåning pr. m2:	kr.	12.744
Friværdi pr. m2:	kr.	2.116

Ledelsesberetning

Driftsrisici

Virksomhedens driftsresultat kan blive løbende påvirket af følgende:

- Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet i al almindelighed.
- Udlejningsprocent.
- Lejernes betalingsevne.
- Omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet i al almindelighed

Det er ledelsens vurdering, at den fortsatte usikkerhed på ejendomsmarkedet 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.

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 gås 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.

Ledelsesberetning

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.

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 forrentninger, for at skabe et højt Cashflow.

Kreditrisici

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der arbejdes på opkøb af flere definerede, interessante beboelsesejendomme.

Ledelsens forventning til udvikling i 2016

Ledelsens forventning til virksomhedens udvikling:

- Der arbejdes fortsat på at indkøbe beboelsesejendomme.
- Det forventes, at såvel enkelte ejerlejligheder som hele ejendomme administrativt klagøres til salg.

Ledelsesberetning

Ledelsens forventning til resultat 2016

- Ledelsen forventer et positivt resultat på ca. 1,5 mio. kr. kombineret af et forventet godt ordinært driftsresultat samt evnen til dygtigt at erhverve sig nye ejendomme i 2016.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

Nettoomsætning

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

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder". Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

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

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

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

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6-8%.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 beregnet af uafhængig valuarfirma.

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

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		2.072.416	1.116.369
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>333.832</u>	<u>-717.102</u>
Resultat før finansielle poster		2.406.248	399.267
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	3.388.697
Finansielle indtægter	1	203.316	129.414
Finansielle omkostninger	2	<u>-485.792</u>	<u>-405.427</u>
Resultat før skat		2.123.772	3.511.951
Skat af årets resultat	3	<u>-392.725</u>	<u>15.191</u>
Årets resultat		<u>1.731.047</u>	<u>3.527.142</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.731.047</u>	<u>3.527.142</u>
		<u>1.731.047</u>	<u>3.527.142</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		<u>42.905.400</u>	<u>41.229.459</u>
		<u>42.905.400</u>	<u>41.229.459</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>0</u>	<u>3.429.197</u>
		<u>0</u>	<u>3.429.197</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>42.905.400</u>	<u>44.658.656</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.497.593	6.825.194
Andre tilgodehavender		208.512	369.572
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.433</u>	<u>4.119</u>
		<u>6.709.538</u>	<u>7.198.885</u>
Likvide beholdninger		<u>2.120</u>	<u>70.690</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.711.658</u>	<u>7.269.575</u>
AKTIVER I ALT		<u>49.617.058</u>	<u>51.928.231</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		12.462.059	10.731.012
Egenkapital i alt		12.587.059	10.856.012
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		1.584.275	1.613.939
Hensatte forpligtelser i alt		1.584.275	1.613.939
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		32.963.887	33.723.249
		32.963.887	33.723.249
Kortfristede gældsforpligtelser			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		755.000	778.000
Kreditinstitutter		124.396	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		188.486	133.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.015	197.497
Gæld til associerede virksomheder		0	3.064.887
Selskabsskat		422.389	207.711
Anden gæld		813.551	1.353.856
		2.481.837	5.735.031
Gældsforpligtelser i alt		35.445.724	39.458.280
PASSIVER I ALT		49.617.058	51.928.231
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	203.292	128.248
Andre finansielle indtægter	24	1.166
	<u>203.316</u>	<u>129.414</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	64.887
Andre finansielle omkostninger	485.792	340.540
	<u>485.792</u>	<u>405.427</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	422.389	207.711
Årets udskudte skat	-29.664	-222.902
	<u>392.725</u>	<u>-15.191</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015		34.361.634
Tilgang i årets løb		<u>1.342.515</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>35.704.149</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		6.867.826
Årets værdireguleringer		<u>333.425</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>7.201.251</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u><u>42.905.400</u></u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	40.500	0
Tilgang i årets løb	0	40.500
Afgang i årets løb	<u>-40.500</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>0</u>	<u>40.500</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	3.388.697	0
Årets resultat	0	3.388.697
Udbytte til moderselskabet	<u>-3.388.697</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>0</u>	<u>3.388.697</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>3.429.197</u>

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	10.731.012	10.856.012
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.731.047</u>	<u>1.731.047</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>12.462.059</u>	<u>12.587.059</u>

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

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>34.501.249</u>	<u>33.718.887</u>	<u>755.000</u>	<u>29.311.000</u>
	<u>34.501.249</u>	<u>33.718.887</u>	<u>755.000</u>	<u>29.311.000</u>

8 Eventualposter mv.

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 33.718, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 42.905.

Der er udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 20.380 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 17.905.00 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, mens ejerpantebreve for t.kr. 2.475 er i selskabets egen besiddelse.