



Kiss Real Estate ApS

Rådhusstorvet 4 C
4760 Vordingborg
CVR-nr. 32569285

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.09.2020

Michael Gurskov Eskildsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	11
Balance pr. 31.12.2019	12
Egenkapitalopgørelse for 2019	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kiss Real Estate ApS

Rådhusstorvet 4 C

4760 Vordingborg

CVR-nr.: 32569285

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 16.09.2020

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

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 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 16.09.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31543

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 2019 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 kriseramt 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 2019 udviser et resultat før skat på kr. 1.028 t.kr., en aktivsum på 58.586 t.kr. og en egenkapital på 18.967 t.kr.

Følgende faktorer præger resultatet:

1. Ejendommene er planmæssigt blevet valuarvurderet ved årsskiftet. Opskrivninger sker i takt med, at ejendommene istandsættes og udlejes.

Ledelsen vurderer at resultatet er tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Ledelsens forventning til virksomhedens udvikling:

- Der arbejdes forsat på at indkøbe egnede beboelsesejendomme.
- Der arbejdes på et salg af virksomhedens kategori A ejendomme
- Der arbejdes på optimering af virksomhedens indkøbte kategori B ejendomme – såfremt den betingede købsaftale og gældsoverdragelse kan gennemføres.
- Der arbejdes på administrationen varetages og optimeres intern i virksomheden

Særlige risici

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:

Samlet Ejendomsportefølge pr. 31.12.19

Ændring i afkastprocent	%		-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%		5,94	6,19	6,44	6,69	6,94
Ejendommens dagsværdi	2019	1.000 kr.	53.012	50.871	48.895	47.067	45.371
Dagsværdi pr. m2		kr.	14.492	13.907	13.367	12.867	12.403
Belåning pr. m2		kr.	7.462	7.462	7.462	7.462	7.462
Afkastprocent i forhold til belåning		%	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53
Friværdi pr. m2		kr.	7.030	6.445	5.905	5.405	4.941

Haslev, Jernbanegade.

Kategori A

Ændring i afkastprocent	%		-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%		5,25	5,50	5,75	6,00	6,25
Ejendommens dagsværdi	2019	1.000 kr.	24.538	23.422	22.404	21.471	20.612
Dagsværdi pr. m2		kr.	13.519	12.905	12.344	11.829	11.356
Belåning pr. m2		kr.	9.279	9.279	9.279	9.279	9.279
Afkastprocent i forhold til belåning		%	7,65	7,65	7,65	7,65	7,65
Friværdi pr. m2		kr.	4.241	3.626	3.065	2.551	2.078

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	2019	1.000 kr.	4.747	4.571	4.408	4.256	4.114
Dagsværdi pr. m2		kr.	6.920	6.664	6.426	6.204	5.997
Belåning pr. m2		kr.	4.522	4.522	4.522	4.522	4.522
Afkastprocent i forhold til belåning		%	9,95	9,95	9,95	9,95	9,95
Friværdi pr. m2		kr.	2.398	2.142	1.904	1.682	1.475

Vordingborg, Algade 89**Kategori A**

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	5	5,25	5,5	5,75	6
Ejendommenes dagsværd 2019	1.000 kr.	11.424	10.880	10.385	9.933	9.520
Dagsværdi pr. m2	kr.	13.283	12.651	12.076	11.551	11.069
Belåning pr. m2	kr.	7.234	7.234	7.234	7.234	7.234
Afkastprocent i forhold til belåning	%	9,18	9,18	9,18	9,18	9,18
Friværdi pr. m2	kr.	6.049	5.417	4.842	4.317	3.835

Vordingborg, Algade 20**Kategori A**

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	7	7,25	7,5	7,75	8
Ejendommenes dagsværd 2019	1.000 kr.	2.889	2.789	2.696	2.609	2.528
Dagsværdi pr. m2	kr.	9.726	9.390	9.077	8.785	8.510
Belåning pr. m2	kr.	3.810	3.810	3.810	3.810	3.810
Afkastprocent i forhold til belåning	%	17,87	17,87	17,87	17,87	17,87
Friværdi pr. m2	kr.	5.916	5.581	5.268	4.975	4.700

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.	3.995.000
Dagsværdi pr. m2:	kr.	23.227
Belåning pr. m2:	kr.	10.296
Friværdi pr. m2:	kr.	12.930

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.

Virksomheden har i 2019 indgået en betinget købsaftale på to erhvervsjendomme, hvori endelig overtagelse er betinget af at pantnaver godkender gældsoverdragelse vedrørende de to ejendomme – som er klassificeret som to kategori B ejendommen. Virksomheden forventer at kunne konverteres de indkøbte ejendomme til to kategori A ejendomme indenfor kortere årrække.

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 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 reovering og vedligeholdelse.

Driften af virksomhedens ejendomme er varetaget af ekstern administrator efter fastpris aftale.

Virksomheden har i 2020 ændret strategi og vedtaget af virksomheden selv varetage dette arbejde, i forbindelse med at man har fået frigivet og tilført flere ressourcer til dette samt man ønsker at komme tættere på sine ejendomme for løbende optimering af porteføljen. Virksomheden forventer man at kunne optimere porteføljen

samt at holde udgifterne til administration på et minimum.

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 balancedagen

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

Der arbejdes på opkøb af flere definerede, interessante beboelsesejendomme.

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.392.558	1.328.867
Personaleomkostninger	1	(446.268)	(247.759)
Driftsresultat		946.290	1.081.108
Andre finansielle indtægter	2	229.607	237.517
Andre finansielle omkostninger		(434.645)	(329.758)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		741.252	988.867
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	286.509	1.575.244
Resultat før skat		1.027.761	2.564.111
Skat af årets resultat	4	(226.101)	(564.105)
Årets resultat		801.660	2.000.006
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		801.660	2.000.006
Resultatdisponering		801.660	2.000.006

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		48.894.997	43.233.000
Materielle aktiver	5	48.894.997	43.233.000
Anlægsaktiver		48.894.997	43.233.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.072.546	9.485.549
Andre tilgodehavender		107.676	11.063
Periodeafgrænsningsposter		179.427	4.375
Tilgodehavender		6.359.649	9.500.987
Likvide beholdninger		926.691	104.317
Omsætningsaktiver		7.286.340	9.605.304
Aktiver		56.181.337	52.838.304

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		18.841.831	18.040.171
Egenkapital		18.966.831	18.165.171
Udskudt skat		2.725.000	2.662.200
Hensatte forpligtelser		2.725.000	2.662.200
Gæld til realkreditinstitutter		28.699.730	29.247.945
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.498.740	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	32.198.470	29.247.945
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	546.000	543.495
Deposita		772.200	759.428
Modtagne forudbetalinger fra kunder		190.335	220.238
Leverandører af varer og tjenesteydelser		104.679	165.054
Gæld til tilknyttede virksomheder		488.549	652.756
Skyldige sambeskatningsbidrag		163.301	393.331
Anden gæld		25.972	28.686
Kortfristede gældsforpligtelser		2.291.036	2.762.988
Gældsforpligtelser		34.489.506	32.010.933
Passiver		56.181.337	52.838.304
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	18.040.171	18.165.171
Årets resultat	0	801.660	801.660
Egenkapital ultimo	125.000	18.841.831	18.966.831

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Gager og lønninger	443.281	242.290
Andre omkostninger til social sikring	1.492	1.515
Andre personaleomkostninger	1.495	3.954
	446.268	247.759
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	229.607	237.517
	229.607	237.517

3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdien af virksomhedens ejendomme er foretaget af ekstern valuar. Valuaren har vurderet ejendommenes markedsværdi ved et salg inden for 6-12 måneder. Markedsværdien er det beløb for hvilket den enkelte ejendom kunne sælges for i fri handel på vurderingsdagen. Vurderingen er foretaget ud fra den afkastbaserede værdiansættelsesmodel samt generel vurdering af ejendommenes beskaffenhed.

4 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	163.301	217.551
Ændring af udskudt skat	62.800	346.554
	226.101	564.105

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	31.132.092
Tilgange	5.375.488
Kostpris ultimo	36.507.580
Dagsværdireguleringer primo	12.100.908
Årets dagsværdireguleringer	286.509
Dagsværdireguleringer ultimo	12.387.417
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.894.997

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	546.000	543.495	28.699.730	23.670.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	3.498.740	0
	546.000	543.495	32.198.470	23.670.000

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med GM Ejendomme ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret pantebreve med nominal værdi på 57.002 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 43.888 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret pantebrev med nominal værdi på 6.467 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.007 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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i den periode lejeindtægten vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

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, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

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

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte forpligtelse.

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.