



Kiss Real Estate ApS

Rådhusørvet 4
4760 Vordingborg
CVR-nr. 32569285

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.06.2022

Michael Gurskov Eskildsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	10
Balance pr. 31.12.2021	11
Egenkapitalopgørelse for 2021	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kiss Real Estate ApS

Rådhusstorvet 4

4760 Vordingborg

CVR-nr.: 32569285

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 27.06.2022

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

direktør

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 27.06.2022

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 2021 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 kriseramet 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 2021 udviser et resultat før skat på kr. 4.152 t.kr., en aktivsum på 74.428 t.kr. og en egenkapital på 23.378 t.kr.

Følgende faktorer præger resultatet:

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

Virksomheden har i 2021 haft fokus på optimering og investering i indkøbte erhvervsejendomme, som ved erhvervelsen var klassificeret som kategori B ejendommen. Virksomheden har i 2021 foretaget større investering i disse ejendomme og er tæt på at have fuldt konverteret de indkøbte ejendommen til kategori A ejendomme.

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
- Der arbejdes på yderligere optimering af administrationen i virksomheden, herunder optimering af ind- og eksterne forretningsgange, digitalisering af målere mv.
- Der arbejdes på yderligere optimering af virksomhedens A ejendomme, ved fx udnyttelse og forretning af udearealer til fx elbil-ladestationer og anden nytænkning omkring yderligere optimering af ejendommenes

udearealer herunder tilbygninger til eksisterende ejendomme mv.

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 ejendommenes 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 ejendommenes beskaffenhed.

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

Følsomhed i værdiansættelse af virksomhedens ejendomme med drift i, ved virksomhedens afkastkrav, udgør følgende:

Ændring i afkastprocent	%		-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%		6,42	6,67	6,92	7,17	7,42
Ejendommens dagsværdi	2021	kr.1.000	71.434	68.756	66.271	63.960	61.804
Dagsværdi pr. m2		kr.	9.417	9.064	8.736	8.431	8.147
Belåning pr. m2		kr.	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395
Afkastprocent i forhold til belåning		%	17,80	17,80	17,80	17,80	17,80
Friværdi pr. m2		kr.	6.022	5.669	5.341	5.037	4.753

Derudover indgår der en grund samt en investeringsejendom under opførelse indregnet på baggrund af vurdering fra 3. mand til en samlet værdi på 6.426 t.kr.

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 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.

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 renovering og vedligeholdelse.

Virksomheden har fuldt implementeret den administrative del af administrationen af virksomhedens ejendommene og har i forlængelse heraf, stort fokus på optimerings af ejendommenes driftsomkostningerne og udnyttelse af udearealer til eksempelvis udlejning til elbil-ladestationer.

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.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.722.497	1.853.870
Personaleomkostninger	2	(390.127)	(562.943)
Driftsresultat		2.332.370	1.290.927
Andre finansielle indtægter	3	117.988	378.994
Andre finansielle omkostninger	4	(1.428.445)	(707.028)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.021.913	962.893
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	3.130.394	438.350
Resultat før skat		4.152.307	1.401.243
Skat af årets resultat	6	(913.821)	(228.078)
Årets resultat		3.238.486	1.173.165
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.238.486	1.173.165
Resultatdisponering		3.238.486	1.173.165

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		72.696.999	56.849.308
Materielle aktiver	7	72.696.999	56.849.308
Deposita		61.696	61.696
Finansielle aktiver		61.696	61.696
Anlægsaktiver		72.758.695	56.911.004
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.310.035
Andre tilgodehavender		1.586.637	767.365
Periodeafgrænsningsposter		57.979	52.500
Tilgodehavender		1.644.616	5.129.900
Likvide beholdninger		24.530	6.653
Omsætningsaktiver		1.669.146	5.136.553
Aktiver		74.427.841	62.047.557

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		23.253.482	20.014.996
Egenkapital		23.378.482	20.139.996
Udskudt skat		2.142.000	1.453.000
Andre hensatte forpligtelser		3.000.000	0
Hensatte forpligtelser		5.142.000	1.453.000
Gæld til realkreditinstitutter		24.615.406	25.759.790
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.142.800	4.283.584
Anden gæld		0	3.476.140
Langfristede gældsforpligtelser	8	29.758.206	33.519.514
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	3.491.348	4.202.765
Bankgæld		500.923	0
Deposita		989.794	922.948
Modtagne forudbetalinger fra kunder		177.921	85.065
Leverandører af varer og tjenesteydelser		268.921	141.300
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.093.276	0
Gæld til associerede virksomheder		0	9.419
Skyldige sambeskatningsbidrag		224.821	1.500.078
Anden gæld		9.402.149	70.574
Periodeafgrænsningsposter		0	2.898
Kortfristede gældsforpligtelser		16.149.153	6.935.047
Gældsforpligtelser		45.907.359	40.454.561
Passiver		74.427.841	62.047.557
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	20.014.996	20.139.996
Årets resultat	0	3.238.486	3.238.486
Egenkapital ultimo	125.000	23.253.482	23.378.482

Noter

1 Going concern

Kiss Holding Vordingborg ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedr. dets tilgodehavende på 1.093 t.kr.

Ledelsen anser herefter kapitalberedskabet for tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter for det kommende regnskabsår.

2 Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Gager og lønninger	352.021	558.037
Pensioner	32.400	3.600
Andre omkostninger til social sikring	1.794	1.306
Andre personaleomkostninger	3.912	0
	390.127	562.943
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	99.846	199.835
Renteindtægter i øvrigt	8.786	0
Valutakursreguleringer	9.257	0
Øvrige finansielle indtægter	99	179.159
	117.988	378.994

4 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.095.047	707.028
Valutakursreguleringer	333.398	0
	1.428.445	707.028

5 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.

6 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	224.821	1.500.078
Ændring af udskudt skat	689.000	(1.272.000)
	913.821	228.078

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	50.243.380
Tilgange	12.717.297
Kostpris ultimo	62.960.677
Dagsværdireguleringer primo	6.605.928
Årets dagsværdireguleringer	3.130.394
Dagsværdireguleringer ultimo	9.736.322
Regnskabsmæssig værdi ultimo	72.696.999

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Selskabet ejer flere investeringsejendomme. Ejendomme i drift måles til dagsværdi ved hjælp af mægler vurdering eller en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen er udarbejdet i overensstemmelse med de af Dansk Ejendomsrådgiverforening udmeldte standarder.

Afkastkravet i de afkastbaserede værdiansættelsesmodeller er fastsat på baggrund af ejendomsmarkedet pr. balancedagen i den by, hvor ejendommen er beliggende. Der tages ligeledes højde for ejendommens samt ejendommens beliggenhed. Følsomhed i værdiansættelse af virksomhedens ejendomme med drift i, ved virksomhedens afkastkrav, udgør følgende:

Samlet ejendomsportefølje med drift i pr. 31.12.21

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	6,42	6,67	6,92	7,17	7,42
Ejendommens dagsværdi	2021 kr.1.000	71.434	68.756	66.271	63.960	61.804
Dagsværdi pr. m2	kr.	9.417	9.064	8.736	8.431	8.147
Belåning pr. m2	kr.	3.395	3.395	3.395	3.395	3.395
Afkastprocent i forhold til belåning	%	17,80	17,80	17,80	17,80	17,80
Friværdi pr. m2	kr.	6.022	5.669	5.341	5.037	4.753

Derudover indgår der en grund samt en investeringsejendom under opførelse indregnet på baggrund af vurdering fra 3. mand til en samlet værdi på 6.426 t.kr.

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.135.408	399.417	24.615.406	19.081.704
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.355.940	3.624.872	5.142.800	1.499.700
Anden gæld	0	178.476	0	0
	3.491.348	4.202.765	29.758.206	20.581.404

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kiss Holding Vordingborg 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret pantebreve med nominel værdi på 34.777 t.kr. og til sikkerhed for gæld til øvrige kreditinstitutter er deponeret pantebrev med nominel værdi på 14.789 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 72.697 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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 gæld, 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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.