



Kiss Real Estate ApS

Rådhusstorvet 4
4760 Vordingborg
CVR-nr. 32569285

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.06.2021

Michael Gurskov Eskildsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	10
Balance pr. 31.12.2020	11
Egenkapitalopgørelse for 2020	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kiss Real Estate ApS

Rådhusstorvet 4

4760 Vordingborg

CVR-nr.: 32569285

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 28.06.2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 28.06.2021

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 2020 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 2020 udviser et resultat før skat på kr. 1.173 t.kr., en aktivsum på 62.048 t.kr. og en egenkapital på 20.140 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 af virksomhedens ejendomme med drift i, ved virksomhedens afkastkrav, udgør følgende:

Samlet ejendomsportefølje med drift i pr. 31.12.20

Ændring i afkastprocent	%		-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%		7,09	7,34	7,59	7,84	8,09
Ejendommens dagsv	2020	1.000 kr.	52.982	51.176	49.490	47.911	46.430
Dagsværdi pr. m2		kr.	6.984	6.746	6.524	6.316	6.121
Belåning pr. m2		kr.	4.314	4.314	4.314	4.314	4.314
Afkastprocent i forhold til belåning	%		11,47	11,47	11,47	11,47	11,47
Friværdi pr. m2		kr.	2.670	2.432	2.210	2.002	1.807

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.

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 renovering 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 ikke at have indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.853.870	1.392.558
Personaleomkostninger	1	(562.943)	(446.268)
Driftsresultat		1.290.927	946.290
Andre finansielle indtægter	2	378.994	229.607
Andre finansielle omkostninger		(707.028)	(434.645)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		962.893	741.252
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	438.350	286.509
Resultat før skat		1.401.243	1.027.761
Skat af årets resultat	4	(228.078)	(226.101)
Årets resultat		1.173.165	801.660
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.173.165	801.660
Resultatdisponering		1.173.165	801.660

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		56.849.308	48.894.997
Materielle aktiver	5	56.849.308	48.894.997
Deposita		61.696	0
Finansielle aktiver		61.696	0
Anlægsaktiver		56.911.004	48.894.997
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.310.035	6.072.546
Andre tilgodehavender		767.365	107.676
Periodeafgrænsningsposter		52.500	179.427
Tilgodehavender		5.129.900	6.359.649
Likvide beholdninger		6.653	926.691
Omsætningsaktiver		5.136.553	7.286.340
Aktiver		62.047.557	56.181.337

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		20.014.996	18.841.831
Egenkapital		20.139.996	18.966.831
Udskudt skat		1.453.000	2.725.000
Hensatte forpligtelser		1.453.000	2.725.000
Gæld til realkreditinstitutter		25.759.790	28.699.730
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.283.584	3.498.740
Anden gæld		3.476.140	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	33.519.514	32.198.470
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	4.202.765	546.000
Deposita		922.948	772.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder		85.065	190.335
Leverandører af varer og tjenesteydelser		141.300	104.679
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	488.549
Gæld til associerede virksomheder		9.419	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.500.078	163.301
Anden gæld		70.574	25.972
Periodeafgrænsningsposter		2.898	0
Kortfristede gældsforpligtelser		6.935.047	2.291.036
Gældsforpligtelser		40.454.561	34.489.506
Passiver		62.047.557	56.181.337
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	18.841.831	18.966.831
Årets resultat	0	1.173.165	1.173.165
Egenkapital ultimo	125.000	20.014.996	20.139.996

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Gager og lønninger	558.037	443.281
Pensioner	3.600	0
Andre omkostninger til social sikring	1.306	1.492
Andre personaleomkostninger	0	1.495
	562.943	446.268
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2020	2019
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	199.835	229.607
Øvrige finansielle indtægter	179.159	0
	378.994	229.607

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

	2020	2019
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.500.078	163.301
Ændring af udskudt skat	(1.272.000)	62.800
	228.078	226.101

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	36.507.580
Tilgange	18.445.252
Afgange	(4.709.452)
Kostpris ultimo	50.243.380
Dagsværdireguleringer primo	12.387.417
Årets dagsværdireguleringer	438.350
Tilbageførsel ved afgange	(6.219.839)
Dagsværdireguleringer ultimo	6.605.928
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.849.308

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

Samlet ejendomsportefølje med drift i pr. 31.12.20

Ændring i afkastprocent	%	-0,5	-0,25	Basis	0,25	0,5
Afkastprocent	%	7,00	7,25	7,50	7,75	8,00
Ejendommens dagsværdi	2020 1.000 kr.	48.745	47.064	45.495	44.027	42.652
Dagsværdi pr. m2	kr.	6.575	6.348	6.136	5.938	5.753
Belåning pr. m2	kr.	4.189	4.189	4.189	4.189	4.189
Afkastprocent i forhold til belåning	%	10,99	10,99	10,99	10,99	10,99
Friværdi pr. m2	kr.	2.386	2.159	1.947	1.749	1.564

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	399.417	546.000	25.759.790	20.476.024
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.624.872	0	4.283.584	2.279.056
Anden gæld	178.476	0	3.476.140	2.670.812
	4.202.765	546.000	33.519.514	25.425.892

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med GM Ejendomme ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret pantebreve med nominel værdi på 28.817 t.kr. og til sikkerhed for gæld til øvrige kreditinstitutter er deponeret pantebrev med nominel værdi på 17.132 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 49.934 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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