

Kiss Real Estate III ApS

Ørnevej 10, 4600 Køge

CVR-nr. 36 70 83 87

Årsrapport

10. april - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

7, 13 16.



Michael Boserup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab 10. april - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 10. april - 31. december 2015 for Kiss Real Estate III ApS.

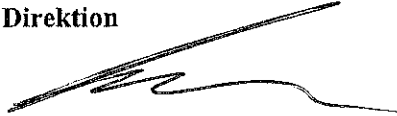
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. april - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 1. marts 2016

Direktion



Michael Boserup

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Kiss Real Estate III ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Kiss Real Estate III ApS for regnskabsåret 10. april - 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

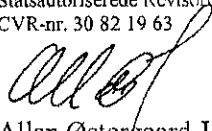
Konklusion

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 10. april - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 1. marts 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63



Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Kiss Real Estate III ApS Ørnevej 10 4600 Køge |
| | CVR-nr.: 36 70 83 87 |
| | Stiftet: 10. april 2015 |
| | Regnskabsår: 10. april - 31. december 1. regnskabsår |
| Direktion | Michael Boserup |
| Revision | GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kiss Real Estate III ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mm.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| | |
|---|----------------|
| Andre eksterne omkostninger | -56.605 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -194.215 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 453.010 |
| Bruttoresultat | 202.190 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -174.080 |
| Årets resultat | 28.110 |
| Forslag til resultatdisponering: | |
| Overføres til overført resultat | 28.110 |
| Disponeret i alt | 28.110 |

Balance

| Aktiver | | |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>31/12 2015</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 | Investeringsejendomme | <u>5.200.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>5.200.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>5.200.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| | Andre tilgodehavender | <u>32.426</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>32.426</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>17.775</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>50.201</u> |
| | Aktiver i alt | <u>5.250.201</u> |

Balance

| Passiver | | |
|---------------------------|--|-------------------|
| <u>Note</u> | | <u>31/12 2015</u> |
| Egenkapital | | |
| 3 | Virksomhedskapital | 50.000 |
| 4 | Overført resultat | 32.110 |
| | Egenkapital i alt | 82.110 |
| Gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 3.460.281 |
| | Deposita | 135.450 |
| 8 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3.595.731 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 91.225 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 567.000 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 9.000 |
| | Anden gæld | 905.135 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.572.360 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 5.168.091 |
| | Passiver i alt | 5.250.201 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

9/4 2015
- 31/12 2015

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt udvikling heraf.

2. Investeringsejendomme

| | |
|---|------------------|
| Tilgang i årets løb | 4.746.990 |
| Kostpris 31. december 2015 | 4.746.990 |
| Årets regulering til dagsværdi | 453.010 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2015 | 453.010 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 5.200.000 |

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af den færdigudviklet ejendom. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til ombygning, indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er gennemsnitligt fastsat til 10%.

3. Virksomhedskapital

| | |
|--------------------------|---------------|
| Kontant kapitaludvidelse | 50.000 |
| | 50.000 |

4. Overført resultat

| | |
|--|---------------|
| Årets overførte overskud eller underskud | 28.110 |
| Overkurs ved stiftelse | 4.000 |
| | 32.110 |

Noter

31/12 2015

5. Gældsforpligtelser

| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2015</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 91.225 | 3.026.909 | 3.551.506 |
| Deposita | 0 | 0 | 135.450 |
| | <u>91.225</u> | <u>3.026.909</u> | <u>3.686.956</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.600 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.