



Kiss Development Køge II ApS

Rådhusstorvet 4 C
4760 Vordingborg
CVR-nr. 39227169

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.09.2020

Michael Gurskov Eskildsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kiss Development Køge II ApS

Rådhusstorvet 4 C

4760 Vordingborg

CVR-nr.: 39227169

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Kiss Development Køge II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 24.09.2020

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kiss Development Køge II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kiss Development Køge II ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 24.09.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udvikling og administration af fast ejendom, herunder erhvervsledelse – og udvikling af ejendommen beliggende Vordingborg 35, Køge.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2019 udviser et resultat på (4.926) t.kr., en aktivsum på 48.672 t.kr. og en egenkapital på (4.694) t.kr.

Selskabets egenkapital er ultimo negativ med 4.694 t.kr. Selskabet er således omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabslovens § 119. Det er ledelsens forventning at kapitalen vil blive reetableret igennem fremtidige drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 24,7 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendomme forventede normalindtjening samt de forventede færdiggørelsesomkostninger til projektet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har haft og forventes at have indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling. Udbruddet og spredningen af COVID-19 har medført at selskabets ejendomme indregnes og værdiansættes til en højere forrentning end tidligere ud fra et forsigtighedsprincip som følge af COVID-19 indvirkning på ejendomsmarkedet for byggerier af denne størrelse. Selskabets forventer indenfor en kortere årrække at ejendomsmarkedet stabiliseres og ejendomme af denne størrelse igen handles til samme forretning som før COVID-19.

Selskabet forventer at ejendomme indenfor en kortere årrække kan handles til en forretning på 4,25%.

Selskabets investorer stiller den fornødne kapital til rådighed i takst med færdiggørelse af selskabets projekter/byggerier – og på baggrund heraf er der ikke tvivl om selskabets fortsatte drift.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(331.711)	48.917
Andre driftsomkostninger		0	(1.000.000)
Driftsresultat		(331.711)	(951.083)
Andre finansielle omkostninger	1	(396.099)	(646.840)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(727.810)	(1.597.923)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.549.293)	2.000.000
Resultat før skat		(5.277.103)	402.077
Skat af årets resultat	2	351.103	(220.000)
Årets resultat		(4.926.000)	182.077
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(4.926.000)	182.077
Resultatdisponering		(4.926.000)	182.077

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Investeringsjendomme		24.700.000	14.700.000
Materielle aktiver	3	24.700.000	14.700.000
Anlægsaktiver		24.700.000	14.700.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.480.452	24.320
Andre tilgodehavender		0	38.091
Periodeafgrænsningsposter		0	4.517
Tilgodehavender		13.480.452	66.928
Likvide beholdninger		10.492.037	164.044
Omsætningsaktiver		23.972.489	230.972
Aktiver		48.672.489	14.930.972

Passiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(4.743.923)	182.077
Egenkapital		(4.693.923)	232.077
Udskudt skat		0	220.000
Hensatte forpligtelser		0	220.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		44.581.289	7.525.000
Gæld til associerede virksomheder		6.011.083	5.788.833
Langfristede gældsforpligtelser	4	50.592.372	13.313.833
Leverandører af varer og tjenesteydelser		285.965	100.000
Anden gæld	5	2.488.075	1.065.062
Kortfristede gældsforpligtelser		2.774.040	1.165.062
Gældsforpligtelser		53.366.412	14.478.895
Passiver		48.672.489	14.930.972
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	182.077	232.077
Årets resultat	0	(4.926.000)	(4.926.000)
Egenkapital ultimo	50.000	(4.743.923)	(4.693.923)

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2017/18 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	371.000	340.083
Renteomkostninger i øvrigt	25.099	123.525
Øvrige finansielle omkostninger	0	183.232
	396.099	646.840

2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2017/18 kr.
Ændring af udskudt skat	(220.000)	220.000
Regulering vedrørende tidligere år	(131.103)	0
	(351.103)	220.000

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	12.700.000
Tilgange	14.549.293
Kostpris ultimo	27.249.293
Opskrivninger primo	2.000.000
Årets opskrivninger	(4.549.293)
Opskrivninger ultimo	(2.549.293)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.700.000

Selskabet opfører en investeringsejendom i Køge. Projektet forventes endeligt færdiggjort i efteråret 2020. Projektet er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2019 på baggrund af de forventede færdiggørelsesomkostninger til projektet.

Hele lånet vedrørende opførelsen af selskabets ejendomme er optaget.

Ejendommens dagsværdi ved færdiggørelse overstiger den optagne gæld i ejendommen.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	44.581.289
Gæld til associerede virksomheder	6.011.083
	50.592.372

5 Anden gæld

	2019 kr.	2017/18 kr.
Moms og afgifter	2.424.075	14.022
Anden gæld i øvrigt	64.000	1.051.040
	2.488.075	1.065.062

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med GM Ejendomme 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt og associerede virksomheder er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til associerede virksomheder er deponeret ejerpantebreve med nominel værdi på 5.300 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebreve med nominel værdi på 45.100 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.700 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 nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af lejemål indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 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 aktiv.

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 finansielle forpligtelser

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