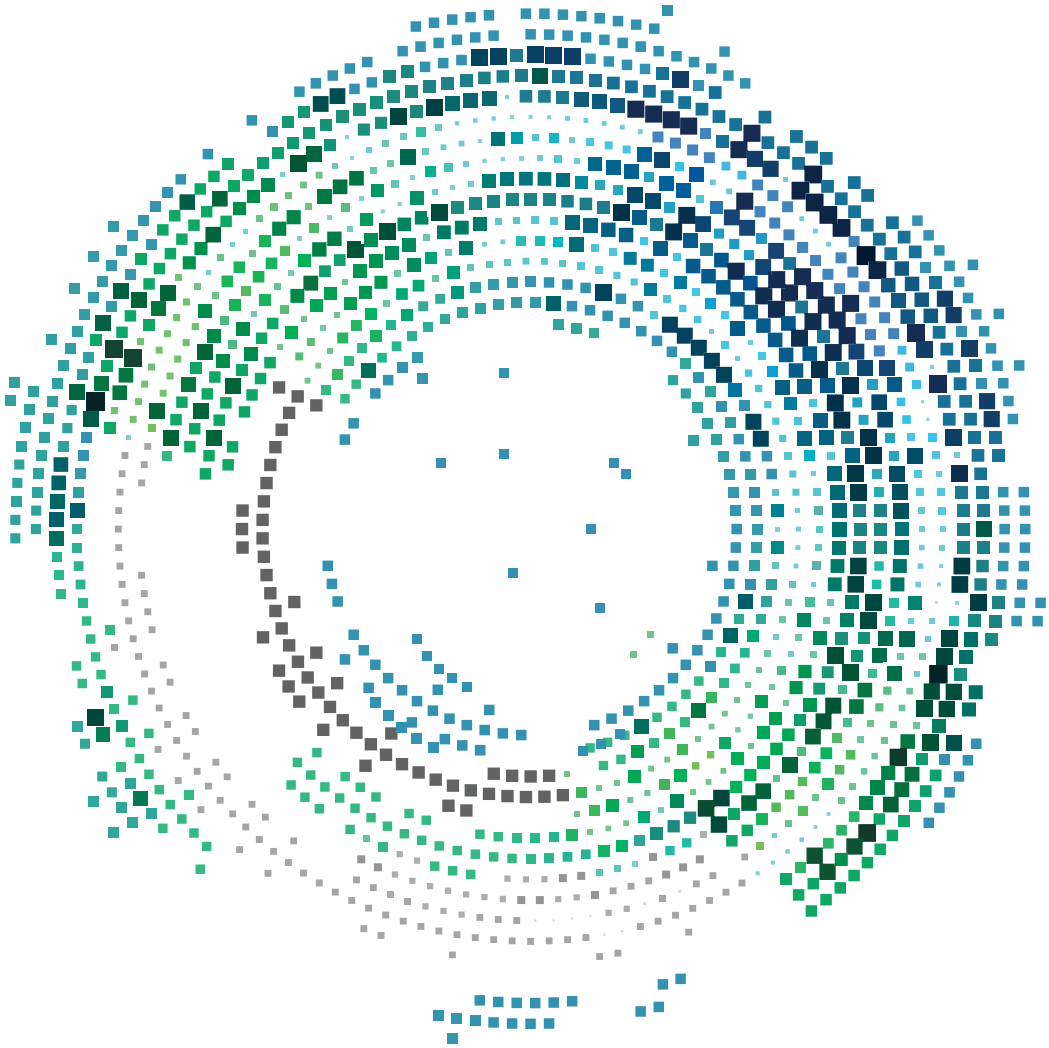
Deloitte.



Kiss Real Estate IV ApS

Rådhustorvet 4
4760 Vordingborg
CVR-nr. 36939591

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.06.2021

Michael Gurskov Eskildsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kiss Real Estate IV ApS

Rådhustorvet 4

4760 Vordingborg

CVR-nr.: 36939591

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Kiss Real Estate IV 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 IV ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kiss Real Estate IV 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 revisorers 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i årets løb udarbejdet urigtige momsangivelser, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 28.06.2021

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31543

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, projektudvikling, byggemodning, udstykning m.v. af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2020 udviser et resultat på 1.681 t.kr., en aktivsum på 68.316 t.kr. og en egenkapital på 7.987 t.kr.

Selskabets ledelse er tilfreds med årets resultat som er forventet.

Selskabet har i 2020 arbejdet på byggemodning af selskabets øvrige grunde og har i 2021 modtaget byggetilladelse på næste etape af selskabets projekt.

Selskabet forventer yderligere overskud enten i form af salg af grunde og projekter eller ved egen opførelse af byggerier på selskabets grunde.

Selskabets projekter/byggerier påbegyndes først ved præ-salg eller fuld tilkendegivelse fra investor eller kreditforening omkring finansiering af det nøglefærdige byggeri.

Selskabet har i 2021 indgået aftale om salg af et af selskabets grunde til SPD Vordingborg ApS, som vil opføre ældre- og friplejeboliger. Selskabet forventer at salget og opførelse af disse boliger, vil have positiv afsmittende effekt på selskabets indtjening, udvikling af området og dermed værditilvækst på selskabets øvrige grunde på de omkringliggende matrikler.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 59,5 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendomme forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,1 mio. kr. og en reducering af afkastkravet med 0,25 % point vil øge den samlede dagsværdi med 2,2 mio. kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**3.114.998**	**(1.424.771)**
Af- og nedskrivninger	1	(113.045)	(26.875)
Driftsresultat		**3.001.953**	**(1.451.646)**
Andre finansielle indtægter	2	27.585	1.052
Andre finansielle omkostninger	3	(4.785.970)	(1.494.728)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		**(1.756.432)**	**(2.945.322)**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	3.912.366	10.189.806
Resultat før skat		**2.155.934**	**7.244.484**
Skat af årets resultat	5	(474.701)	(1.594.000)
Årets resultat		**1.681.233**	**5.650.484**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.681.233	5.650.484
Resultatdisponering		**1.681.233**	**5.650.484**

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		59.547.236	51.003.010
Indretning af lejede lokaler		429.186	510.625
Materielle aktiver	6	**59.976.422**	**51.513.635**
Anlægsaktiver		**59.976.422**	**51.513.635**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	164.689
Andre tilgodehavender		8.099.922	7.854.158
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		193.945	0
Periodeafgrænsningsposter		32.494	0
Tilgodehavender		**8.326.361**	**8.018.847**
Likvide beholdninger		**13.508**	**220.688**
Omsætningsaktiver		**8.339.869**	**8.239.535**
Aktiver		**68.316.291**	**59.753.170**

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		1.250.000	1.250.000
Overført overskud eller underskud		6.737.434	5.056.201
Egenkapital		**7.987.434**	**6.306.201**
Udskudt skat		2.536.000	1.726.000
Hensatte forpligtelser		**2.536.000**	**1.726.000**
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	34.739.920
Deposita		2.087.885	1.436.817
Gæld til associerede virksomheder		0	5.050.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	**2.087.885**	**41.226.737**
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		45.057.426	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.696.587	8.037.946
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.297.583	2.456.286
Gæld til associerede virksomheder		5.450.000	0
Anden gæld		203.376	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**55.704.972**	**10.494.232**
Gældsforpligtelser		**57.792.857**	**51.720.969**
Passiver		**68.316.291**	**59.753.170**
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.250.000	5.056.201	6.306.201
Årets resultat	0	1.681.233	1.681.233
Egenkapital ultimo	**1.250.000**	**6.737.434**	**7.987.434**

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	113.045	26.875
	113.045	**26.875**

2 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	25.277	0
Renteindtægter i øvrigt	1.650	311
Valutakursreguleringer	658	741
	27.585	**1.052**

3 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	116.346	37.491
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	400.000	0
Renteomkostninger i øvrigt	11.973	43.501
Valutakursreguleringer	144	3.816
Øvrige finansielle omkostninger	4.257.507	1.409.920
	4.785.970	**1.494.728**

4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af en udlejningsejendom med 80 boliger beliggende i Vordingborg. Investeringsejendomme er værdiansat på basis af en afkastbaseret model. Der er anvendt afkast på 6,15% for investeringsejendommene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,1 mio. kr. En reducering af afkastkravet med gennemsnit på 0,25% - point vil forøge den samlede dagsværdi med 2,2 mio. kr.

5 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	810.000	1.594.000
Regulering vedrørende tidligere år	(141.354)	0
Refusion i sambeskatning	(193.945)	0
	474.701	**1.594.000**

6 Materielle aktiver

	Investerings-ejendomme kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	40.213.204	537.500
Tilgange	4.631.859	31.606
Kostpris ultimo	**44.845.063**	**569.106**
Af- og nedskrivninger primo	0	(26.875)
Årets afskrivninger	0	(113.045)
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**(139.920)**
Dagsværdireguleringer primo	10.789.806	0
Årets dagsværdireguleringer	3.912.367	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**14.702.173**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**59.547.236**	**429.186**

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.
Deposita	2.087.885
	2.087.885

For skyldige deposita udgør restgælden efter 5 år 0 kr.

8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020 kr.	2019 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	348.426	453.492

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebrev med nominel værdi på 1.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 0 kr.

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebreve med nominel værdi på 30.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 57.589 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, andre driftsindtægter andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af lejemål indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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

Materielle aktiver
Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Indretning af lejede lokaler	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes 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.

Tilgodehavende og skyldig 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 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.