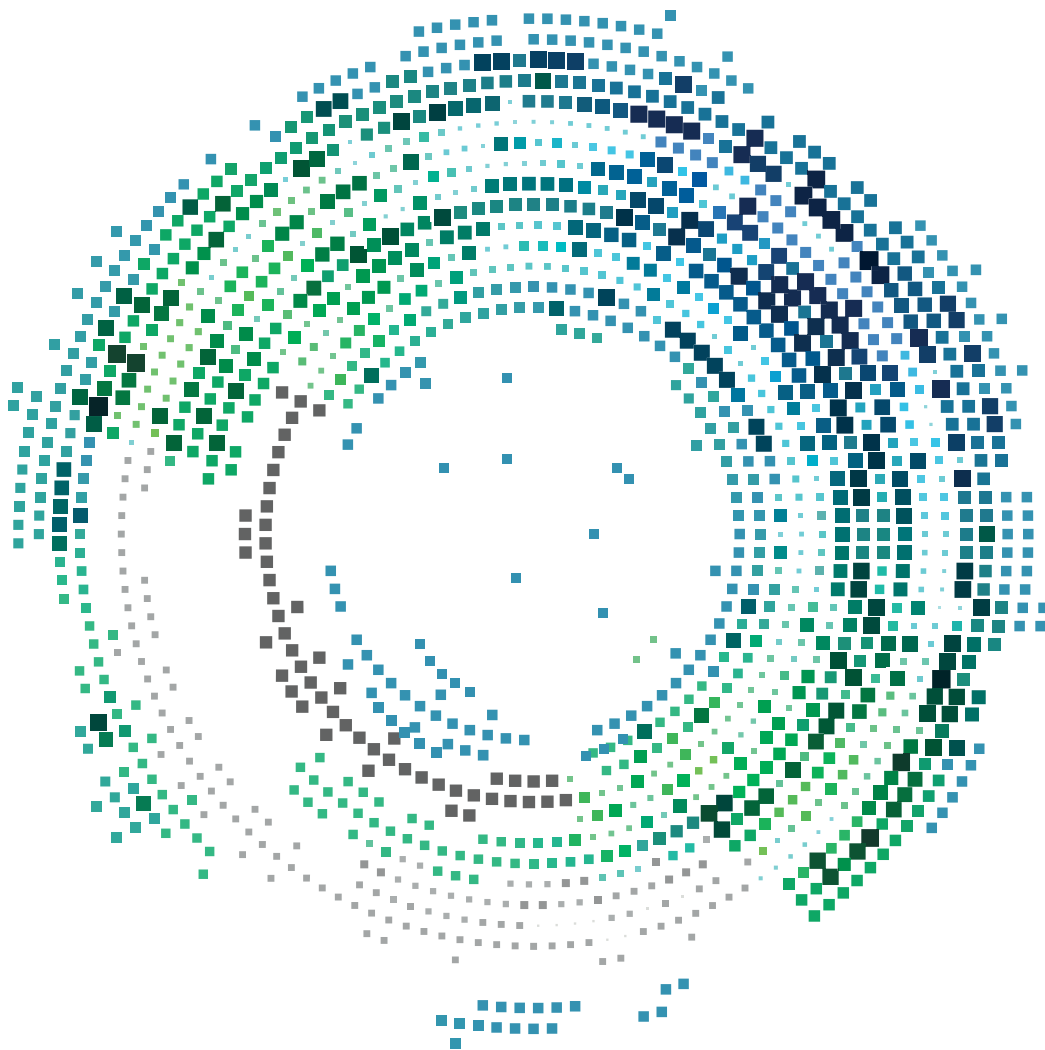




Kiss Real Estate IV ApS

Rådhusstrøget 4 C
4760 Vordingborg
CVR-nr. 36939591

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.09.2020

Michael Gurskov Eskildsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kiss Real Estate IV ApS

Rådhusstorvet 4 C

4760 Vordingborg

CVR-nr.: 36939591

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

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 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 16.09.2020

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kiss Real Estate IV ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kiss Real Estate IV ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 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 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 16.09.2020

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 2019 udviser et resultat på 5.650 t.kr., en aktivsum på 59.753 t.kr. og en egenkapital på 6.306 t.kr.

Selskabet forventer et positivt resultat for 2020 i forbindelse med opstilling og færdiggørelsen af et af selskabets projekter, som herefter er udlejet.

Selskabet arbejder i 2020 på byggemodning af selskabets øvrige grunde og forventer at dette vil bidrage til yderligere overskud enten i form af salg af grunde og projektet eller ved egen opførelse af byggerier på selskabets grunde.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 51 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 mio. kr. og en reduktion af afkastkravet med 0,25 % point vil øge den samlede dagsværdi med 2,1 mio. kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

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 selskabet har ændret strategi der beror på større forsigtighed, i forbindelse med opførelse og salg af selskabets projekter/byggerier.

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(1.424.771)	(394.708)
Af- og nedskrivninger	1	(26.875)	0
Driftsresultat		(1.451.646)	(394.708)
Andre finansielle indtægter		311	0
Andre finansielle omkostninger	2	(1.493.987)	(54.048)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(2.945.322)	(448.756)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	10.189.806	600.000
Resultat før skat		7.244.484	151.244
Skat af årets resultat	4	(1.594.000)	(132.754)
Årets resultat		5.650.484	18.490
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.650.484	18.490
Resultatdisponering		5.650.484	18.490

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		51.003.010	4.515.337
Indretning af lejede lokaler		510.625	0
Materielle aktiver	5	51.513.635	4.515.337
Anlægsaktiver			
		51.513.635	4.515.337
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		164.689	0
Andre tilgodehavender		7.854.158	263.257
Tilgodehavende selskabsskat		0	32.615
Tilgodehavender		8.018.847	295.872
Likvide beholdninger			
		220.688	72.645
Omsætningsaktiver			
		8.239.535	368.517
Aktiver		59.753.170	4.883.854

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		1.250.000	1.250.000
Overført overskud eller underskud		5.056.201	(594.283)
Egenkapital		6.306.201	655.717
Udskudt skat		1.726.000	132.000
Hensatte forpligtelser		1.726.000	132.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		34.739.920	0
Deposita		1.436.817	0
Gæld til associerede virksomheder		5.050.000	0
Anden gæld		0	853.647
Langfristede gældsforpligtelser	6	41.226.737	853.647
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.037.946	85.774
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.456.286	2.927.582
Anden gæld		0	158.334
Periodeafgrænsningsposter		0	70.800
Kortfristede gældsforpligtelser		10.494.232	3.242.490
Gældsforpligtelser		51.720.969	4.096.137
Passiver		59.753.170	4.883.854
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.250.000	(594.283)	655.717
Årets resultat	0	5.650.484	5.650.484
Egenkapital ultimo	1.250.000	5.056.201	6.306.201

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	26.875	0
	26.875	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	37.491	8.839
Renteomkostninger i øvrigt	43.500	42.198
Valutakursreguleringer	3.076	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.409.920	3.011
	1.493.987	54.048

3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af en udlejningsejendom med 64 boliger beliggende i Vordingborg. Investeringsejendomme er værdiansat på basis af en afkastbaseret model. Der er anvendt afkast på 6,5% for investeringsejendommene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 2 mio. kr. En reduktion af afkastkravet med gennemsnit på 0,25% point vil forøge den samlede dagsværdi med 2,1 mio. kr.

4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	1.594.000	132.754
	1.594.000	132.754

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	3.915.337	0
Tilgange	36.297.867	537.500
Kostpris ultimo	40.213.204	537.500
Opskrivninger primo	600.000	0
Årets opskrivninger	10.189.806	0
Opskrivninger ultimo	10.789.806	0
Årets afskrivninger	0	(26.875)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(26.875)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	51.003.010	510.625

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	34.739.920
Deposita	1.436.817
Gæld til associerede virksomheder	5.050.000
	41.226.737

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 kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpandebrev med nominel værdi på 1.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 165 t.kr.

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

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpandebrev med nominel værdi på 33.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.003 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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af lejemål indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

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.

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.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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