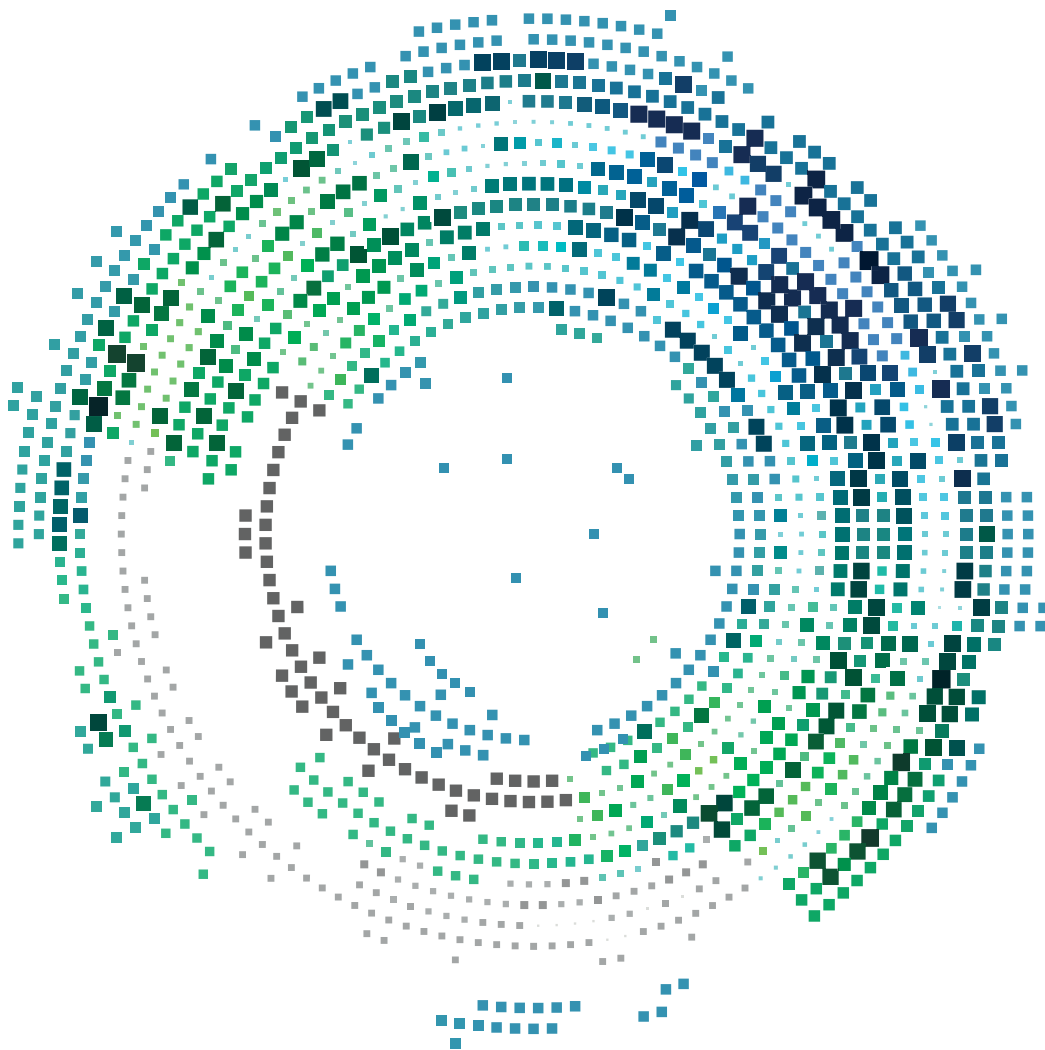




Kiss Real Estate IV ApS

Rådhusstrøget 4
4760 Vordingborg
CVR-nr. 36939591

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.06.2022

Michael Gurskov Eskildsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kiss Real Estate IV ApS

Rådhusstorvet 4

4760 Vordingborg

CVR-nr.: 36939591

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 27.06.2022

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

direktør

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 27.06.2022

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 2021 udviser et resultat på (319) t.kr., en aktivsum på 66.145 t.kr. og en egenkapital på 6.888 t.kr.

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 omkring finansiering af det nøglefærdige byggeri.

Selskabet har i 2021 gennemført salg af grund 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.

Virksomheden har identificeret en fejl sidste år for så vidt angår dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for yderligere beskrivelse herom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 55,1 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 reduktion af afkastkravet med 0,25 % point vil øge den samlede dagsværdi med 2,3 mio. kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Forventet udvikling

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.843.720	3.114.998
Af- og nedskrivninger	1	(113.821)	(113.045)
Driftsresultat		2.729.899	3.001.953
Andre finansielle indtægter	2	544.693	27.585
Andre finansielle omkostninger	3	(3.681.714)	(4.785.970)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(407.122)	(1.756.432)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	135.794	2.912.366
Resultat før skat		(271.328)	1.155.934
Skat af årets resultat	5	(48.000)	(254.701)
Årets resultat		(319.328)	901.233
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(319.328)	901.233
Resultatdisponering		(319.328)	901.233

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		55.369.636	58.547.236
Indretning af lejede lokaler		315.365	429.186
Materielle aktiver	6	55.685.001	58.976.422
Andre tilgodehavender		294.691	0
Finansielle aktiver		294.691	0
Anlægsaktiver		55.979.692	58.976.422
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.129.175	0
Andre tilgodehavender	7	6.011.939	8.099.922
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	193.945
Periodeafgrænsningsposter		0	32.494
Tilgodehavender		10.141.114	8.326.361
Likvide beholdninger		24.184	13.508
Omsætningsaktiver		10.165.298	8.339.869
Aktiver		66.144.990	67.316.291

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		1.250.000	1.250.000
Overført overskud eller underskud		5.638.106	5.957.434
Egenkapital		6.888.106	7.207.434
Udskudt skat		2.364.000	2.316.000
Hensatte forpligtelser		2.364.000	2.316.000
Bankgæld		30.000.000	0
Deposita		2.091.593	2.087.885
Anden gæld		14.280.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	46.371.593	2.087.885
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	45.057.426
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.377.086	1.696.587
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.901.303	3.297.583
Gæld til associerede virksomheder		0	5.450.000
Anden gæld		242.902	203.376
Kortfristede gældsforpligtelser		10.521.291	55.704.972
Gældsforpligtelser		56.892.884	57.792.857
Passiver		66.144.990	67.316.291
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.250.000	6.737.434	7.987.434
Rettelse af væsentlige fejl	0	(780.000)	(780.000)
Korrigeret egenkapital primo	1.250.000	5.957.434	7.207.434
Årets resultat	0	(319.328)	(319.328)
Egenkapital ultimo	1.250.000	5.638.106	6.888.106

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	113.821	113.045
	113.821	113.045

2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	129.175	25.277
Renteindtægter i øvrigt	327.858	1.650
Valutakursreguleringer	0	658
Øvrige finansielle indtægter	87.660	0
	544.693	27.585

3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	904.966	116.346
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	400.000
Renteomkostninger i øvrigt	2.116.647	11.973
Valutakursreguleringer	1	144
Øvrige finansielle omkostninger	660.100	4.257.507
	3.681.714	4.785.970

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% for investeringsejendommene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,1 mio. kr. En reduktion af afkastkravet med gennemsnit på 0,25% - point vil forøge den samlede dagsværdi med 2,3 mio. kr.

5 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	48.000	590.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(141.354)
Refusion i sambeskatning	0	(193.945)
	48.000	254.701

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	44.845.063	569.106
Tilgange	686.607	0
Afgange	(4.000.000)	0
Kostpris ultimo	41.531.670	569.106
Af- og nedskrivninger primo	0	(139.920)
Årets afskrivninger	0	(113.821)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(253.741)
Dagsværdireguleringer primo	13.702.173	0
Årets dagsværdireguleringer	135.793	0
Dagsværdireguleringer ultimo	13.837.966	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.369.636	315.365

7 Andre tilgodehavender

	2021 kr.	2020 kr.
Øvrige tilgodehavender	6.011.939	8.099.922
	6.011.939	8.099.922

Selskabet har indregnet et momstilgodehavende på 6 mio. kr. vedrørende en verserende klagesag ved Landsskatteretten.

Selskabet forventer at vinde sagen.

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.
Bankgæld	30.000.000
Deposita	2.091.593
Anden gæld	14.280.000
	46.371.593

For skyldige bankgæld, deposita og anden gæld udgør restgælden efter 5 år 0 kr.

9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	243.972	348.426

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KISS HOLDING VORDINGBORG 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.

11 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 47.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 55.090 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.

Væsentlige fejl i tidligere år

Virksomheden har identificeret en fejl sidste år for så vidt angår dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Rettelsen medfører en reduktion af opskrivningen af dagsværdireguleringen af investeringsejendomme med henholdsvis 1.000.000 kr.

Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en reduktion af årets resultat før skat med 1.000.000 kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 220.000 kr., hvorefter årets resultat efter skat reduceres med 780.000 kr. Balancesummen reduceres med 1.000.000 kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2020 reduceres med 780.000 kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

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.