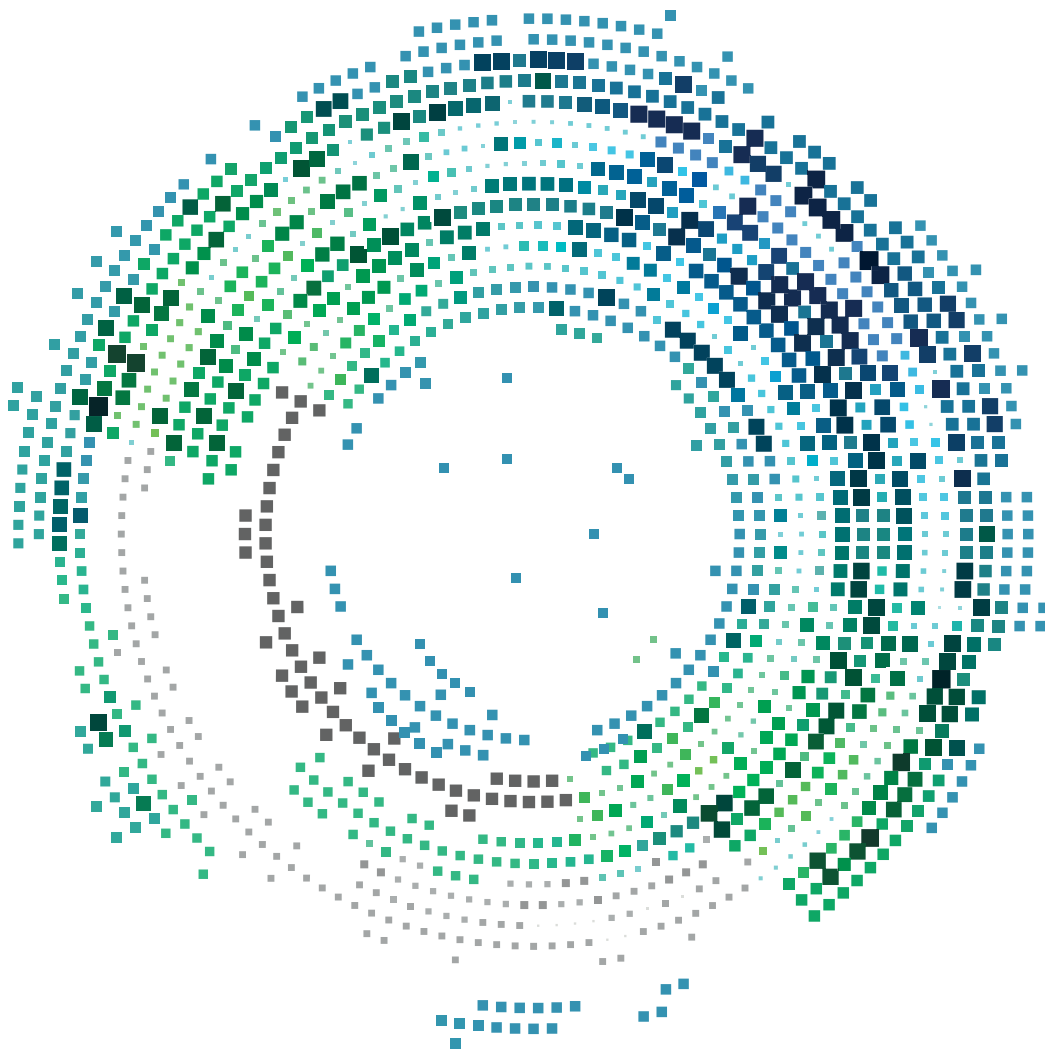




Kiss Development Køge III ApS

Rådhusvej 4
4760 Vordingborg
CVR-nr. 39322579

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.06.2022

Michael Gurskov Eskildsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kiss Development Køge III ApS

Rådhusvej 4

4760 Vordingborg

CVR-nr.: 39322579

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 Development Køge III 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 30.04.2022

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen

direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kiss Development Køge III ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kiss Development Køge III ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 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 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 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 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. Fejlinformation 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 revisionshandlinger, 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 30.04.2022

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 erhvervelse – og udvikling af ejendommene beliggende Nr. Boulevard 12 og 16, Køge.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2021 udviser et overskud på 4.674 t.kr., en aktivsum på 98.731 t.kr. og en negativ egenkapital på 2.127 t.kr.

Selskabet forventer et positivt resultat for 2022 i forbindelse med opførelse og salg af et af selskabets byggeri.

Selskabets egenkapital er ultimo negativ med 2.127 t.kr. Selskabet er således omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabslovens § 119. Det er ledelsens forventning, at kapitalen vil blive reetableret igennem den fremtidige drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 28,7 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms forventede normalindtjening samt fastsatte avancekrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Avancekravene er fastsat, så de vurderes at afspejle de forventede avancekrav på tilsvarende ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.316.098	(272.232)
Af- og nedskrivninger	2	3.797.458	0
Driftsresultat		6.113.556	(272.232)
Andre finansielle indtægter	3	116.588	2.019
Andre finansielle omkostninger		(3.018.397)	(836.332)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		3.211.747	(1.106.545)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	1.708.958	0
Resultat før skat		4.920.705	(1.106.545)
Skat af årets resultat	5	(247.000)	1.185.406
Årets resultat		4.673.705	78.861
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.673.705	78.861
Resultatdisponering		4.673.705	78.861

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		28.650.000	53.507.343
Materielle aktiver	6	28.650.000	53.507.343
Anlægsaktiver		28.650.000	53.507.343
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		69.877.740	2.135.308
Andre tilgodehavender		112.032	1.428.434
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	106.833
Periodeafgrænsningsposter		48.497	46.901
Tilgodehavender		70.038.269	3.717.476
Likvide beholdninger		43.094	1.605.786
Omsætningsaktiver		70.081.363	5.323.262
Aktiver		98.731.363	58.830.605

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(2.177.461)	(6.851.166)
Egenkapital		(2.127.461)	(6.801.166)
Udskudt skat		247.000	0
Andre hensatte forpligtelser		1.000.000	0
Hensatte forpligtelser		1.247.000	0
Ansvarlig lånekapital		9.547.732	11.413.796
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	49.712.829
Langfristede gældsforpligtelser	7	9.547.732	61.126.625
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		75.190.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.155.153	3.179.240
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	40.125
Gæld til associerede virksomheder		44.538	1.285.781
Anden gæld	8	10.674.401	0
Kortfristede gældsforpligtelser		90.064.092	4.505.146
Gældsforpligtelser		99.611.824	65.631.771
Passiver		98.731.363	58.830.605
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(6.851.166)	(6.801.166)
Årets resultat	0	4.673.705	4.673.705
Egenkapital ultimo	50.000	(2.177.461)	(2.127.461)

Noter

1 Going concern

Selskabets egenkapital er ultimo negativ med 2.127 t.kr. Selskabet er således omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabslovens § 119. Det er ledelsens forventning, at kapitalen vil blive reetableret igennem den fremtidige drift.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets kreditfaciliteter opretholdes. Selskabet har indgået aftaler med selskabets kreditorer, der sikrer at der er den fornødne finansiering frem til 31.12.2022.

Ledelsen anser herefter kapitalberedskabet for tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter for det kommende regnskabsår.

2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(3.797.458)	0
	(3.797.458)	0

3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	116.588	2.019
	116.588	2.019

4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af ejendom som opføres med fremtidig salg for øje.

Investeringsejendommen er værdiansat på basis af en avancebaseret model. Der er i øjeblikket en forventning om at ejendommen maksimalt kan sælges til kostprisen i henhold til projektets status. Ejendommen er beliggende i Køge.

5 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	247.000	(881.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(197.573)
Refusion i sambeskatning	0	(106.833)
	247.000	(1.185.406)

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	53.507.343
Tilgange	39.952.856
Afgange	(66.519.157)
Kostpris ultimo	26.941.042
Årets opskrivninger	1.708.958
Opskrivninger ultimo	1.708.958
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.650.000

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.
Ansvarlig lånekapital	9.547.732
	9.547.732

Langfristede gældsforpligtelser forventes indfriet indenfor 5 år.

8 Anden gæld (kortfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Moms og afgifter	10.674.401	0
	10.674.401	0

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpanterebreve med nominel værdi på 24.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.650 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og 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.

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris der består af ejendommenes købspris samt opførelsesomkostninger tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger, herunder aktiverede projektrenter.

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.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunkter og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelssummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Boligprojekter måles ligeledes til skønnet dagsværdi ud fra den forventede værdi på ibrugtagningstidspunktet vægtet med vurderet færdiggørelsesgrad, hensættelse til risikopulje mv.

Investerings ejendomme har som øvrige materiale aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi.

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 hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til færdiggørelse af etape I.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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