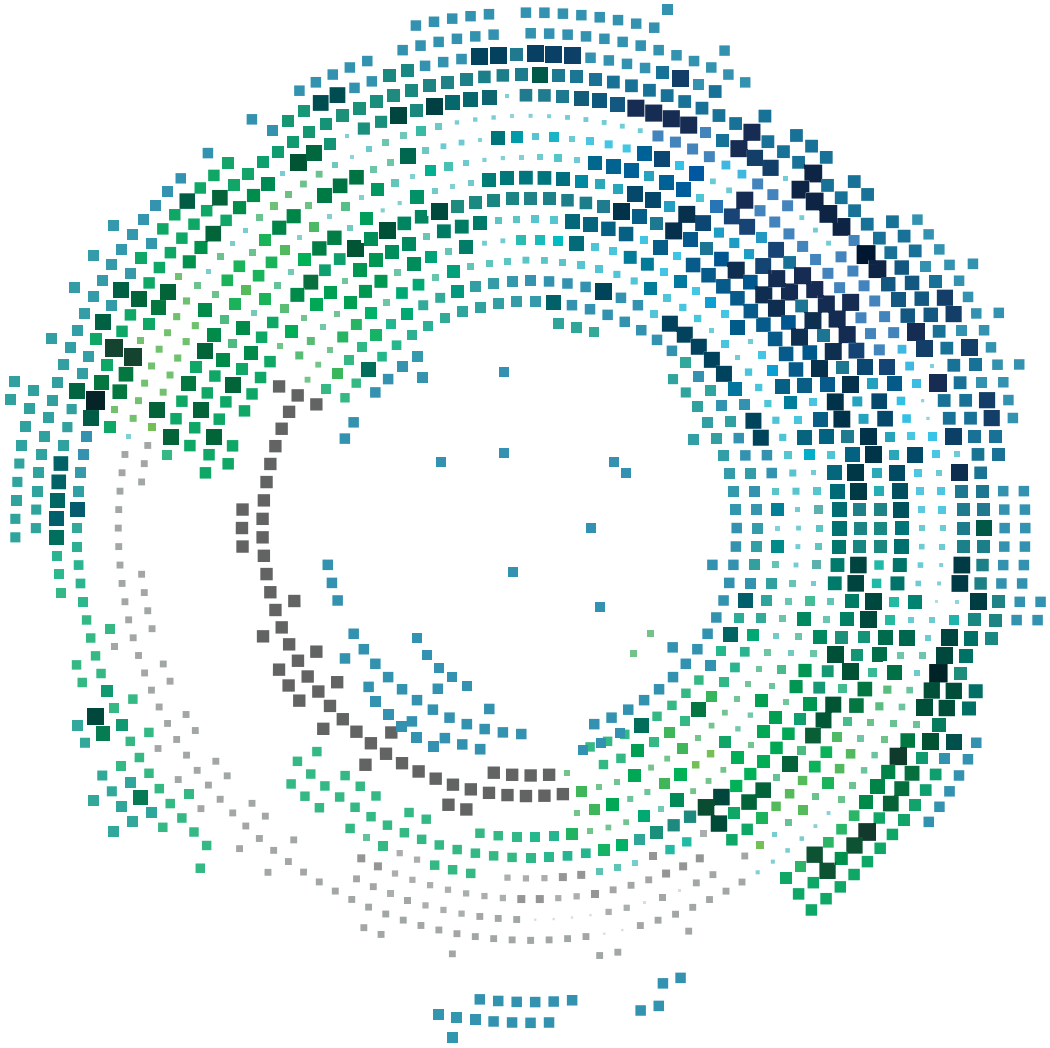
Deloitte.



Kiss Development Køge III ApS

Rådhustorvet 4 C
4760 Vordingborg
CVR-nr. 39322579

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.09.2020

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 III ApS

Rådhustorvet 4 C

4760 Vordingborg

CVR-nr.: 39322579

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 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. 31.12.2019 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
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 01.01.2019 - 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 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 16.09.2020

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årsrapporten for 2019 udviser et resultat på (7.850) t.kr., en aktivsum på 37.402 t.kr. og en negativ egenkapital på 6.880 t.kr.

Selskabet forventer et positivt resultat for 2021 i forbindelse med opførelse og salg at et af selskabets byggerier.

Selskabet har truffet en strategisk beslutning om indregne grunde hvorpå der endnu ikke er opført bygninger til kostpris. Selskabet har truffet denne beslutning ud fra et forsigtighedsprincip som følge af COVID-19 og dets eventuelle indflydelse på ejendomsmarkedet.

Selskabet har tabt virksomhedskapitalen og er derfor omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer at kapitalen kan reetableres gennem egen indtjening eller kapitalindskud fra ejerne.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 37,3 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendomme 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.

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.

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**(240.916)**	**(160.017)**
Andre finansielle omkostninger		(3.988.512)	(1.659.582)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		**(4.229.428)**	**(1.819.599)**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	(3.000.000)	3.000.000
Resultat før skat		**(7.229.428)**	**1.180.401**
Skat af årets resultat	2	(621.000)	(260.000)
Årets resultat		**(7.850.428)**	**920.401**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(7.850.428)	920.401
Resultatdisponering		**(7.850.428)**	**920.401**

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		37.339.410	28.104.004
Materielle aktiver	3	**37.339.410**	**28.104.004**
Anlægsaktiver		**37.339.410**	**28.104.004**
Andre tilgodehavender		0	107.016
Tilgodehavender		**0**	**107.016**
Likvide beholdninger		**62.587**	**1.772.127**
Omsætningsaktiver		**62.587**	**1.879.143**
Aktiver		**37.401.997**	**29.983.147**

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(6.930.027)	920.401
Egenkapital		**(6.880.027)**	**970.401**
Udskudt skat		881.000	260.000
Hensatte forpligtelser		**881.000**	**260.000**
Ansvarlig lånekapital		10.870.282	10.352.649
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		29.795.153	18.315.411
Langfristede gældsforpligtelser	4	**40.665.435**	**28.668.060**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		553.138	46.991
Gæld til tilknyttede virksomheder		548.796	0
Gæld til associerede virksomheder		37.695	37.695
Anden gæld	5	1.595.960	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.735.589**	**84.686**
Gældsforpligtelser		**43.401.024**	**28.752.746**
Passiver		**37.401.997**	**29.983.147**
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	920.401	970.401
Årets resultat	0	(7.850.428)	(7.850.428)
Egenkapital ultimo	**50.000**	**(6.930.027)**	**(6.880.027)**

Noter

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af ejendomme som opføres med fremtidig salg for øje. Investeringsejendomme er værdiansat på basis af en avancebaseret model. Der er i øjeblikket en forventning om at ejendommene maksimalt kan sælges til kostprisen i henhold til projektets status. Ejendommene er begge beliggende i Køge.

2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	(260.000)	260.000
Regulering vedrørende tidligere år	881.000	0
	621.000	**260.000**

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	25.104.004
Tilgange	12.235.406
Kostpris ultimo	**37.339.410**
Opskrivninger primo	3.000.000
Årets opskrivninger	(3.000.000)
Opskrivninger ultimo	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**37.339.410**

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Ansvarlig lånekapital	10.870.282
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	29.795.153
	40.665.435

Langfristede gældsforpligtelser forventes indfriet indenfor 5 år.

5 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	1.595.960	0
	1.595.960	**0**

I ovenstående beløb vedrørende moms og afgifter indgår momsreguleringsforpligtelse med 1.757 t.kr.

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 65.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 37.339 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.

Manglende sammenlignelighed

Virksomheden blev stiftet 09.02.2018, hvorfor sammenligningstal ikke udgør et fuldt regnskabsår og er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

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.

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

Investeringsejendomme

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

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunkter og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen 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.

Investeringsejendomme har som øvrige materialle 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.

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.