



KMG Ejendomme A/S

Skomagergade 31, 4000 Roskilde

CVR-nr. 25 80 08 26

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. december 2016

Michael Gundersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. august 2015 - 31. juli 2016	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for KMG Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 29. november 2016

Direktion

Michael Gundersen
direktør

Bestyrelse

Ulla Heide Gundersen
formand

Michael Gundersen

Kristian Gundersen

Pernille Gundersen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til aktionærerne i KMG Ejendomme A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for KMG Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 29. november 2016

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Birgit Sode
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KMG Ejendomme A/S
Skomagergade 31
4000 Roskilde

CVR-nr.: 25 80 08 26
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. august - 31. juli
16. regnskabsår

Bestyrelse

Ulla Heide Gundersen, formand
Michael Gundersen
Kristian Gundersen
Pernille Gundersen

Direktion

Michael Gundersen, direktør

Revisor

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bankforbindelse

Nordea Bank Danmark A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er primært investering og dermed beslægtede virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 501.012 kr. mod 599.670 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 125.362 kr. mod 334.192 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	501.012	599.670
1 Personaleomkostninger	-40.000	-40.000
2 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-180.418	-121.645
Driftsresultat	280.594	438.025
Andre finansielle indtægter	71	24.596
3 Andre finansielle omkostninger	-119.856	-28.900
Resultat før skat	160.809	433.721
4 Skat af årets resultat	-35.447	-99.529
Årets resultat	125.362	334.192
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	125.362	334.192
Disponeret i alt	125.362	334.192

Balance 31. juli

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>11.112.263</u>	<u>4.993.521</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.112.263</u>	<u>4.993.521</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.112.263</u>	<u>4.993.521</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	317.951	376.711
Periodeafgrænsningsposter	<u>87.768</u>	<u>63.307</u>
Tilgodehavender i alt	<u>405.719</u>	<u>440.018</u>
Likvide beholdninger	<u>177.226</u>	<u>1.209.696</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>582.945</u>	<u>1.649.714</u>
Aktiver i alt	<u>11.695.208</u>	<u>6.643.235</u>

Balance 31. juli

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
5 Aktiekapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	459.553	334.192
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	959.553	834.192
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	68.905	57.950
Hensatte forpligtelser i alt	68.905	57.950
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	6.203.368	2.830.669
Deposita	200.834	82.980
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.404.202	2.913.649
Kortfristet del af langfristet gæld	263.393	30.783
Modtagne forudbetalinger fra kunder	79.265	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.643.453	2.586.149
Selskabsskat	24.492	68.579
Anden gæld	122.216	77.368
Periodeafgrænsningsposter	129.729	74.565
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.262.548	2.837.444
Gældsforpligtelser i alt	10.666.750	5.751.093
Passiver i alt	11.695.208	6.643.235

9 Eventualposter

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	40.000	40.000
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
2. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	180.418	121.645
	<u>180.418</u>	<u>121.645</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	88.725	0
Andre renteomkostninger	31.131	28.900
	<u>119.856</u>	<u>28.900</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	24.492	68.579
Årets regulering af udskudt skat	10.955	30.950
	<u>35.447</u>	<u>99.529</u>
	<u>31/7 2016</u>	<u>31/7 2015</u>
5. Aktiekapital		
Aktiekapital primo	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf.
Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	<u>31/7 2016</u>	<u>31/7 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	334.191	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>125.362</u>	<u>334.192</u>
	<u>459.553</u>	<u>334.192</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	0	4.364.288
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>-4.364.288</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit	<u>6.466.761</u>	<u>2.861.452</u>
	6.466.761	2.861.452
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-263.393</u>	<u>-30.783</u>
	<u>6.203.368</u>	<u>2.830.669</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.480.000</u>	<u>2.691.000</u>

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet T.T.U. ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KMG Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KMG Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.