



# KMG Ejendomme A/S

Skomagergade 31, 4000 Roskilde

CVR-nr. 25 80 08 26

## Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2018.

---

Michael Gundersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. august 2017 - 31. juli 2018</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 9. november 2018

### **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 2017 - 31. juli 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 9. november 2018

## **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Birgit Sode  
statsautoriseret revisor  
mne28909

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	KMG Ejendomme A/S Skomagergade 31 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 25 80 08 26
	Stiftet: 20. december 2000
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. august - 31. juli 18. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Ulla Heide Gundersen, formand Michael Gundersen Kristian Gundersen Pernille Gundersen
<b>Direktion</b>	Michael Gundersen, direktør
<b>Revisor</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S

## Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.181.660</b>	<b>1.186</b>
2 Personaleomkostninger	-40.000	-40
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-311.844	-306
<b>Driftsresultat</b>	<b>829.816</b>	<b>840</b>
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	411.945	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-103.848	-112
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.137.913</b>	<b>728</b>
4 Skat af årets resultat	-250.373	-160
<b>Årets resultat</b>	<b>887.540</b>	<b>568</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	175.000	100
Overføres til overført resultat	712.540	468
<b>Disponeret i alt</b>	<b>887.540</b>	<b>568</b>

## Balance 31. juli

---

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	10.787.369	10.806
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.787.369</u>	<u>10.806</u>
Kapitalandel i associeret virksomhed	825.000	825
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	411.945	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.236.945</u>	<u>825</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.024.314</u></b>	<b><u>11.631</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	93.439	92
Tilgodehavender i alt	<u>93.439</u>	<u>92</u>
Likvide beholdninger	43.996	258
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>137.435</u></b>	<b><u>350</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.161.749</u></b>	<b><u>11.981</u></b>

## Balance 31. juli

---

<b>Passiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	500.000	500
6	Overført resultat	1.639.670	928
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	175.000	100
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.314.670</u></b>	<b><u>1.528</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>38.626</u>	<u>52</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>38.626</u></b>	<b><u>52</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til realkreditinstitutter	5.749.780	5.993
	Deposita	<u>259.496</u>	<u>256</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.009.276</u>	<u>6.249</u>
	Gældsforpligtelser	271.651	253
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	83.027	105
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.053.735	3.436
	Selskabsskat	263.950	177
	Anden gæld	<u>126.814</u>	<u>181</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.799.177</u>	<u>4.152</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.808.453</u></b>	<b><u>10.401</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.161.749</u></b>	<b><u>11.981</u></b>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
9	Eventualposter		



## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er primært investering og dermed beslægtede virksomheder.

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	40.000	40
	<b>40.000</b>	<b>40</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	66.393	68
Andre finansielle omkostninger	37.455	44
	<b>103.848</b>	<b>112</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	263.950	177
Årets regulering af udskudt skat	-13.577	-17
	<b>250.373</b>	<b>160</b>
	31/7 2018 kr.	31/7 2017 t.kr.
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	500.000	500
	<b>500.000</b>	<b>500</b>

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

## Noter

---

	31/7 2018 kr.	31/7 2017 t.kr.
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	927.130	460
Årets overførte overskud eller underskud	712.540	468
	<b>1.639.670</b>	<b>928</b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	100.000	0
Udloddet udbytte	-100.000	0
Udbytte for regnskabsåret	175.000	100
	<b>175.000</b>	<b>100</b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.021.431	6.246
Heraf forfalder inden for 1 år	-271.651	-253
	<b>5.749.780</b>	<b>5.993</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.769.800	5.127

## 9. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter, sammen med medinteressent, for en samlet gæld på 17,1 mio. kr. i Interessentskabet af 17. marts år 2000. Interessentskabets aktiver udgør 24,2 mio. kr. pr. 31. december 2017.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet T.T.U. ApS, CVR-nr. 25 43 89 22 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KMG Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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 indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 i 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i associeret virksomhed**

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Resultatandel betragtes som udloddet og overføres til andre tilgodehavender.

### **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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KMG Ejendomme A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

### **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.