

KMG Ejendomme A/S

Skomagergade 31, 4000 Roskilde
CVR-nr. 25 80 08 26

Årsrapport for regnskabsåret 01.08.18 - 31.07.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.11.19

Michael Gundersen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 17

Selskabet

KMG Ejendomme A/S
Skomagergade 31
4000 Roskilde
Telefon: 22 30 60 76
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 25 80 08 26
Stiftet: 20. december 2000
Regnskabsår: 01.08 - 31.07
19. regnskabsår

Direktion

Michael Gundersen

Bestyrelse

Ulla Heide Gundersen
Michael Gundersen
Kristian Gundersen
Pernille Gundersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.08.18 - 31.07.19 for KMG Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.07.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.08.18 - 31.07.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18. november 2019

Direktionen

Michael Gundersen

Bestyrelsen

Ulla Heide Gundersen
Formand

Michael Gundersen

Kristian Gundersen

Pernille Gundersen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i KMG Ejendomme A/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for KMG Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.08.18 - 31.07.19, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang 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 årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved den udførte gennemgang 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. 31.07.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.08.18 - 31.07.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Roskilde, den 18. november 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Birgit Sode

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne28909

Note		2018/19 DKK	2017/18 t.DKK
	Bruttofortjeneste	1.177.534	1.181
2	Personaleomkostninger	-40.000	-40
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.137.534	1.141
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-319.986	-312
	Resultat før finansielle poster	817.548	829
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	284.668	412
3	Andre finansielle omkostninger	-85.941	-103
	Resultat før skat	1.016.275	1.138
	Skat af årets resultat	-223.580	-250
	Årets resultat	792.695	888
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	175.000	175
	Overført resultat	617.695	713
	I alt	792.695	888

	31.07.19 DKK	31.07.18 t.DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	10.467.383	10.787
Materielle anlægsaktiver i alt	10.467.383	10.787
Kapitalandele i associerede virksomheder	825.000	825
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	696.613	412
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.521.613	1.237
Anlægsaktiver i alt	11.988.996	12.024
Andre tilgodehavender	1.973	0
Periodeafgrænsningsposter	94.678	94
Tilgodehavender i alt	96.651	94
Likvide beholdninger	878.116	44
Omsætningsaktiver i alt	974.767	138
Aktiver i alt	12.963.763	12.162

	31.07.19 DKK	31.07.18 t.DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	500.000	500
Overført resultat	2.257.365	1.640
Forslag til udbytte for regnskabsåret	175.000	175
Egenkapital i alt	2.932.365	2.315
Hensættelser til udskudt skat	17.258	39
Hensatte forpligtelser i alt	17.258	39
4 Gæld til realkreditinstitutter	5.542.662	5.749
4 Deposita	263.378	259
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.806.040	6.008
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	250.712	272
Modtagne forudbetalinger fra kunder	25.898	83
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.384.039	3.054
Selskabsskat	244.948	264
Anden gæld	302.503	127
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.208.100	3.800
Gældsforpligtelser i alt	10.014.140	9.808
Passiver i alt	12.963.763	12.162
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er primært investering og dermed beslægtede virksomheder.

	2018/19 DKK	2017/18 t.DKK
--	----------------	------------------

2. Personaleomkostninger

Lønninger	40.000	40
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	66.354	66
Øvrige finansielle omkostninger	19.587	37
I alt	85.941	103

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.07.19 DKK	Gæld i alt 31.07.18 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	250.712	4.191.700	5.793.374	6.021
Deposita	0	0	263.378	259
I alt	250.712	4.191.700	6.056.752	6.280

5. Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med medinteressent, for en samlet gæld på 16,3 mio. kr. i Interessentskabet af 17. marts år 2000. Interessentskabets aktiver udgør 23,6 mio. kr. pr. 31. december 2018.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.793 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.467.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	30	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandel fra kapitalandel i interessentskab betragtes som udloddet og indtægtsføres og overføres til andre tilgodehavender.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksom-

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

heder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Gevinster eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Gundersen

Direktion

På vegne af: KMG Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-333509415184

IP: 83.90.xxx.xxx

2019-11-18 08:53:45Z

NEM ID 

Michael Gundersen

Bestyrelse

På vegne af: KMG Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-333509415184

IP: 83.90.xxx.xxx

2019-11-18 08:53:45Z

NEM ID 

Michael Gundersen

Dirigent

På vegne af: KMG Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-333509415184

IP: 83.90.xxx.xxx

2019-11-18 08:53:45Z

NEM ID 

Ulla Heide Gundersen

Bestyrelse

På vegne af: KMG Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-995963574065

IP: 83.90.xxx.xxx

2019-11-18 09:00:46Z

NEM ID 

Birgit Sode

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:85380585

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-11-18 09:17:47Z

NEM ID 

Pernille Gundersen

Bestyrelse

På vegne af: KMG Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-917876051623

IP: 82.211.xxx.xxx

2019-11-19 19:48:37Z

NEM ID 

Kristian Gundersen

Bestyrelse

På vegne af: KMG Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-575058174262

IP: 212.237.xxx.xxx

2019-11-21 10:29:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZKCTK-32LZP-COG0K-UJ050-Y3MIL-GOP4B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>