



KMG Ejendomme A/S

Skomagergade 31, 4000 Roskilde

CVR-nr. 25 80 08 26

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2017

Michael Gundersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 1. december 2017

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 2016 - 31. juli 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 1. december 2017

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Birgit Sode
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28909

Selskabsoplysninger

Selskabet

KMG Ejendomme A/S
Skomagergade 31
4000 Roskilde

CVR-nr.: 25 80 08 26
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. august - 31. juli
17. 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

Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	1.184.951	501.012
2 Personaleomkostninger	-40.000	-40.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-306.133</u>	<u>-180.418</u>
Driftsresultat	838.818	280.594
Andre finansielle indtægter	0	71
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-111.155</u>	<u>-119.856</u>
Resultat før skat	727.663	160.809
4 Skat af årets resultat	<u>-160.086</u>	<u>-35.447</u>
Årets resultat	<u>567.577</u>	<u>125.362</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Overføres til overført resultat	<u>467.577</u>	<u>125.362</u>
Disponeret i alt	<u>567.577</u>	<u>125.362</u>

Balance 31. juli

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	10.806.130	11.112.263
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.806.130</u>	<u>11.112.263</u>
Kapitalandel i associeret virksomhed	825.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>825.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.631.130</u>	<u>11.112.263</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	317.951
Periodeafgrænsningsposter	91.567	87.768
Tilgodehavender i alt	<u>91.567</u>	<u>405.719</u>
Likvide beholdninger	258.173	177.226
Omsætningsaktiver i alt	<u>349.740</u>	<u>582.945</u>
Aktiver i alt	<u>11.980.870</u>	<u>11.695.208</u>

Balance 31. juli

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	927.130	459.553
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Egenkapital i alt	<u>1.527.130</u>	<u>959.553</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	52.203	68.905
Hensatte forpligtelser i alt	<u>52.203</u>	<u>68.905</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	5.992.571	6.203.368
Deposita	255.700	200.834
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.248.271</u>	<u>6.404.202</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	253.125	263.393
Modtagne forudbetalinger fra kunder	104.930	79.265
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.435.554	3.643.453
Selskabsskat	176.788	24.492
Anden gæld	182.869	122.216
Periodeafgrænsningsposter	0	129.729
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.153.266</u>	<u>4.262.548</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.401.537</u>	<u>10.666.750</u>
Passiver i alt	<u>11.980.870</u>	<u>11.695.208</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

9 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er primært investering og dermed beslægtede virksomheder.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	40.000	40.000
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	67.609	88.725
Andre finansielle omkostninger	43.546	31.131
	<u>111.155</u>	<u>119.856</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	176.788	24.492
Årets regulering af udskudt skat	-16.702	10.955
	<u>160.086</u>	<u>35.447</u>
	<u>31/7 2017</u>	<u>31/7 2016</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 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 2017</u>	<u>31/7 2016</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	459.553	334.191
Årets overførte overskud eller underskud	<u>467.577</u>	<u>125.362</u>
	<u>927.130</u>	<u>459.553</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>100.000</u>	<u>0</u>
	<u>100.000</u>	<u>0</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.245.696	6.466.761
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-253.125</u>	<u>-263.393</u>
	<u>5.992.571</u>	<u>6.203.368</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.127.000</u>	<u>5.480.000</u>

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter, sammen med medinteressent, for bankgæld på 0,2 mio. kr. i forbindelse med Interessentskab af 17. marts år 2000. Til sikkerhed herfor er afgivet ejerpanth for 3,5 mio. kr. i nogle af interessentskabets ejendomme. Ejendommene har en regnskabsmæssig værdi på 1,0 mio. kr. pr. 31. december 2016.

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.

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 og driftsomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsomkostninger 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.