

# **KMG Ejendomme A/S**

Skomagergade 31, 2., 4000 Roskilde  
CVR-nr. 25 80 08 26

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.08.20 - 31.07.21**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.11.21

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, 2.  
4000 Roskilde

Hjemsted: Roskilde  
CVR-nr.: 25 80 08 26  
Regnskabsår: 01.08 - 31.07  
21. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Michael Gundersen

---

**Bestyrelse**

---

Ulla Heide Gundersen  
Michael Gundersen  
Kristian Gundersen  
Pernille Thamsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.08.20 - 31.07.21 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. 31.07.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.08.20 - 31.07.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 29. november 2021

### **Direktionen**

Michael Gundersen

### **Bestyrelsen**

Ulla Heide Gundersen  
Formand

Michael Gundersen

Kristian Gundersen

Pernille Thamsen

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i KMG Ejendomme A/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for KMG Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.08.20 - 31.07.21, 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. 31.07.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.08.20 - 31.07.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

Roskilde, den 29. november 2021

## **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Birgit Sode

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28909

Note		2020/21 DKK	2019/20 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.059.424</b>	<b>1.059</b>
2	Personaleomkostninger	-60.000	-40
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>999.424</b>	<b>1.019</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-319.986	-320
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>679.438</b>	<b>699</b>
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	235.923	456
4	Andre finansielle omkostninger	-53.235	-70
	<b>Resultat før skat</b>	<b>862.126</b>	<b>1.085</b>
	Skat af årets resultat	-189.667	-241
	<b>Årets resultat</b>	<b>672.459</b>	<b>844</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	188.000	184
	Overført resultat	484.459	660
	<b>I alt</b>	<b>672.459</b>	<b>844</b>

<b>AKTIVER</b>		31.07.21	31.07.20
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	9.827.411	10.147
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.827.411</b>	<b>10.147</b>
	Kapitalandele i associerede virksomheder	825.000	825
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	678
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>825.000</b>	<b>1.503</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.652.411</b>	<b>11.650</b>
	Udskudt skatteaktiv	23.370	2
	Periodeafgrænsningsposter	94.514	98
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>117.884</b>	<b>100</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.256.090</b>	<b>470</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.373.974</b>	<b>570</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.026.385</b>	<b>12.220</b>



<b>PASSIVER</b>		31.07.21	31.07.20
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500
	Overført resultat	3.401.771	2.917
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	188.000	184
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.089.771</b>	<b>3.601</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	5.098.168	5.320
5	Deposita	419.901	300
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.518.069</b>	<b>5.620</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	236.080	241
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	94.457	46
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.179.983	2.185
	Gæld til associerede virksomheder	436.263	0
	Selskabsskat	211.079	260
	Anden gæld	260.683	267
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.418.545</b>	<b>2.999</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.936.614</b>	<b>8.619</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.026.385</b>	<b>12.220</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er primært investering og dermed beslægtede virksomheder.

	2020/21 DKK	2019/20 t.DKK
--	----------------	------------------

**2. Personaleomkostninger**

Lønninger	60.000	40
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

**3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Resultatandele fra associerede virksomheder	235.923	456
---	---------	-----

**4. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	35.293	56
Øvrige finansielle omkostninger i alt	17.942	14
I alt	53.235	70

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.07.21 DKK	Gæld i alt 31.07.20 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	236.080	3.514.000	5.334.248	5.561
Deposita	0	0	419.901	300
I alt	236.080	3.514.000	5.754.149	5.861

## 6. Eventualforpligtelser

### *Garantiforpligtelser*

Selskabet hæfter, sammen med medinteressent, for en samlet gæld på 15,1 mio. kr. i Interessentskabet af 17. marts år 2000. Interessentskabets aktiver udgør 22,7 mio. kr. pr. 31. december 2020.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset 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 mv.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.334 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.827.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.732, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.293. Ejerpantebrevene henligger i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for ejerforening er der tinglyst t.DKK 40 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.827.

## 8. 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. 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 fra 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.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

**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:

	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 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 mellemværende under andre tilgodehavender eller kortfristet gæld.

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

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

løbende som finansiel 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 virksomheder, 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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.

### 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

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### 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.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### 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.