

# KGH Property A/S

Odinsvej 8, 7200 Grindsted

CVR-nr. 26 99 49 26

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2018

Dirigent:



.....

Anders Borg-Hansen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KGH Property A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

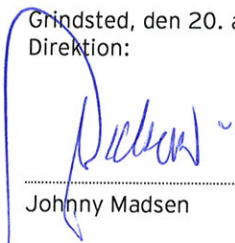
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 20. april 2018

Direktion:



Johnny Madsen


Bestyrelse:



Anders Borg-Hansen  
formand



Bjarne Ammitzbøll



Johnny Madsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KGH Property A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KGH Property A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 20. april 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Klaus Skovsen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne30204



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	KGH Property A/S
Adresse, postnr., by	Odinsvej 8, 7200 Grindsted
CVR-nr.	26 99 49 26
Stiftet	18. december 2003
Hjemstedskommune	Billund
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Borg-Hansen, formand Bjarne Ammitzbøll Johnny Madsen
Direktion	Johnny Madsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg



## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets primære aktivitet omfatter investering i ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør kr. 0,6 mio.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2017 kr. 16,1 mio.

Årets resultat betragtes af ledelsen som værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde handlinger, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

### **Forventet udvikling**

Der forventes et positivt resultat for 2018.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2017	2016
	<b>Nettoomsætning</b>	1.423	1.403
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-250	-300
	Andre eksterne omkostninger	-354	-376
	<b>Bruttoresultat</b>	819	727
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	819	727
	Finansielle indtægter	3	1
3	Finansielle omkostninger	-3	-17
	<b>Resultat før skat</b>	819	711
4	Skat af årets resultat	-181	-156
	<b>Årets resultat</b>	638	555
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	638	555
		638	555



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	15.488	15.738
		<u>15.488</u>	<u>15.738</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>15.488</u>	<u>15.738</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3	0
		<u>6</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.216</u>	<u>358</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.222</u>	<u>358</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>16.710</u>	<u>16.096</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	1.320	1.320
	Overført resultat	14.810	14.172
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.130</b>	<b>15.492</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	402	386
7	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>402</b>	<b>386</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13	1
	Gæld til tilknyttede virksomheder	165	217
		178	218
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>178</b>	<b>218</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>16.710</b>	<b>16.096</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.320	14.172	15.492
Overført via resultatdisponering	0	638	638
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>1.320</b>	<b>14.810</b>	<b>16.130</b>

Aktiekapitalen er ikke inddelt i klasser.

Aktiekapitalen har uændret været 1.320 t.kr. de seneste 5 år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KGH Property A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tillæg fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter af investeringsejendomme og indregnes i den periode lejen vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og vedligehold, m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og danske datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er optaget til forrentningsmæssig beregnet markedsværdi. Omkostninger, som forventes at medføre en forøgelse af investeringsejendommens fremtidige afkast eller en forøgelse af dens dagsværdi, tillægges kostprisen som en forbedring. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

t.kr.	2017	2016
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3	17
	<u>3</u>	<u>17</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	165	152
Årets regulering af udskudt skat	16	4
	<u>181</u>	<u>156</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	16.794
Kostpris 31. december 2017	16.794
Opskrivninger 1. januar 2017	-1.056
Årets værdiregulering	-250
Opskrivninger 31. december 2017	-1.306
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u>15.488</u>

#### 6 Investeringsejendomme

##### Opgørelse af dagsværdi

Værdiansættelse af investeringsejendomme sker på baggrund af afkastbaserede modeller. Ved de afkastbaserede modeller anvendes et afkastkrav på 5-6 %.

#### 7 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet og danske datterselskaber. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter og selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en restløbetid på 27 år. Den samlede leasingforpligtelse udgør 1.688 t.kr., hvoraf 48 t.kr. forfalder inden for 1 år.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter****9 Nærtstående parter**

KGH Property A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
KGH Holding, Grindsted A/S	Odinsvej 8, 7200 Grindsted	Kapitalbesiddelse

**Oplysning om koncernregnskaber**

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
KGH Holding, Grindsted A/S	Odinsvej 8, 7200 Grindsted	www.cvr.dk

**Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
KGH Holding, Grindsted A/S	Odinsvej 8, 7200 Grindsted