

# **KGM Ejendomsinvest ApS**

Tinvej 2, 8940 Randers SV  
CVR-nr. 28 15 92 69

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.12.16

Michael Lindhard Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 17

---

---

**Selskabet**

---

KGM Ejendomsinvest ApS  
Tinvej 2  
8940 Randers SV  
Hjemsted: Randers  
CVR-nr.: 28 15 92 69

---

**Direktion**

---

Michael Lindhard Jensen  
Steen Jørgensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for KGM Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 5. december 2016

**Direktionen**

Michael Lindhard Jensen

Steen Jørgensen

**Til kapitalejeren i KGM Ejendomsinvest ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for KGM Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 5. december 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets udlejningsejendom, Engelsholmvej 28, 8940 Randers SV, måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund af en ekstern ekspert vurdering.

Det er ledelsens opfattelse, at ejendommen er korrekt indregnet.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 92.071 mod DKK -33.920 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.940.973.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.353.731</b>	<b>2.067.937</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-370.358
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-174.082	-15.378
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.179.649</b>	<b>1.682.201</b>
1	Andre finansielle omkostninger	-2.061.578	-1.609.121
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-2.061.578</b>	<b>-1.609.121</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>118.071</b>	<b>73.080</b>
2	Skat af årets resultat	-26.000	-107.000
	<b>Årets resultat</b>	<b>92.071</b>	<b>-33.920</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	92.071	-33.920
	<b>I alt</b>	<b>92.071</b>	<b>-33.920</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	58.000.000	58.000.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>58.000.000</b>	<b>58.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>58.000.000</b>	<b>58.000.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	151.600	20.338
	Andre tilgodehavender	7.795	3.712
	Periodeafgrænsningsposter	153.516	149.713
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>312.911</b>	<b>173.763</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>783</b>	<b>796</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>313.694</b>	<b>174.559</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>58.313.694</b>	<b>58.174.559</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	6.740.973	6.648.902
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.940.973</b>	<b>6.848.902</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.237.000	1.211.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.237.000</b>	<b>1.211.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	23.152.710	24.322.067
	Kreditinstitutter i øvrigt	6.407.088	6.416.633
	Gæld til associerede virksomheder	13.035.092	12.726.050
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>42.594.890</b>	<b>43.464.750</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.293.000	1.288.000
	Gæld til kreditinstitutter	747.973	247.030
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	107.819
	Anden gæld	5.417.358	5.007.058
	Periodeafgrænsningsposter	82.500	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.540.831</b>	<b>6.649.907</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>50.135.721</b>	<b>50.114.657</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>58.313.694</b>	<b>58.174.559</b>
<b>6</b>	Sikkerhedsstillelser		

## 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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

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

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

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

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

### Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**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.

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.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

### 1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	621.542	609.656
Øvrige finansielle omkostninger	1.426.199	985.100
Valutakurstab	13.837	14.365
I alt	2.061.578	1.609.121

### 2. Skatter

Årets udskudte skat	26.000	107.000
I alt	26.000	107.000

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.09.15	50.655.095
Kostpris pr. 30.09.16	50.655.095
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.15	7.344.905
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.16	7.344.905
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	58.000.000

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen. Dagsværdien er fastsat ud fra, hvis ejendommen skal tjene som domicil-ejendom for den fremtidige ejer. Der er foretaget en nedregulering af den vurderede dagsværdi, da ejendommen er udlejet, hvorfor køber formentlig skal betale lejerne en kompensation for ophævelse af lejekontrakten.

Dagsværdien pr. kvm. er vurderet i forhold til, hvad det kan forventes, at en fremtidig lejer vil give pr. kvm.



**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>		
Saldo pr. 01.10.15	200.000	6.648.902
Forslag til resultatdisponering	0	92.071
Saldo pr. 30.09.16	200.000	6.740.973

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	1.293.000	17.853.000	24.445.710	25.610.067
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	6.407.088	6.416.633
Gæld til associerede virksomheder	0	0	13.035.092	12.726.050
I alt	1.293.000	17.853.000	43.887.890	44.752.750

**6. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 24.446 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 58.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 16.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 58.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har stillet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til associeret virksomhed på i alt t.DKK 5.000.