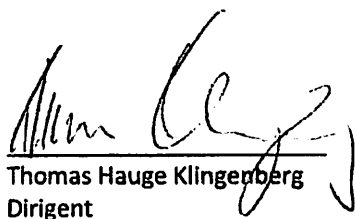


**KGE ApS  
Brandevej 42  
7323 Give**

**CVR-nr.: 28 96 51 92**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2018

  
Thomas Hauge Klingenberg  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for KGE ApS.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 1. maj 2018

  
Direktion  
Thomas Hauge Klingenberg

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Give, den 29. maj 2018

  
Thomas Hauge Klingenberg  
Dirigent

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

KGE ApS  
Brandevej 42  
7323 Give

CVR-nr.: 28 96 51 92  
Kommune: Give  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Thomas Hauge Klingenberg

**Ejerforhold**

Thomas Hauge Klingenberg, Brandevej 42, 7323 Give

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes  
29. maj 2018. kl. 19  
på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendomme, samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning, der sker ændringer i markedsrenter, investorenes rentekrav eller i ejendommens forhold i øvrigt, vil ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Målemetoden er baseret på et forsvarligt afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i note 1. som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henhold til op- og nedgående retning.

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

I relation til selskabets fremtidige likviditet, er det ledelsens forventning, at denne under normale omstændigheder vil være tilstrækkelig for gennemførelse af driften i det kommende år.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Særlige forretningsmæssige og finansielle risici**

Ledelsen vurderer, at der ikke er særlige forretningsmæssige eller finansielle risici, der ligger ud over, hvad der må anses for at være almindelige for branchen.

### **Fravalg af revision**

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

### **Fravalg af revision**

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for KGE ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Virksomheden har rettet fejl i regnskabet, idet reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, fejlagtigt ikke var bundet, men indregnet på de frie reserver. Dette er nu flyttet til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Rettelsen har betydet at frie reserver er reduceret med Kr. 2.939.363 og reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode er forøget med Kr. 2.939.363. Rettelsen er sket via egenkapitalen primo. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Ændring af følge af fejl**

Virksomheden har rettet fejl i regnskabet, idet prioritetsgælden fejlagtigt var indregnet med kursreguleringer, hvilket er nu rettet.

Rettelsen har betydet at posten prioritetsgæld er reduceret med Kr. 594.334 og fundamentale fejl i egenkapitalen er forøget med Kr. 594.334. Rettelsen er sket via egenkapitalen primo. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme, samt andre eksterne omkostninger.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser, samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel jfr. note 1.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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

#### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudte skatteaktiver og –forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig. Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>655.581</b>	<b>634.592</b>
Andre driftsomkostninger .....	0	3.144-
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>655.581</b>	<b>631.448</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	472.185	879.917-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.127.766</b>	<b>248.469-</b>
Andre finansielle indtægter .....	7.936-	0
Andre finansielle omkostninger .....	284.189-	305.497-
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>835.641</b>	<b>553.966-</b>
Skat af årets resultat .....	299.242-	811
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>536.399</b>	<b>553.155-</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	472.185	378.000
Overført resultat .....	64.214	931.155-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>536.399</b>	<b>553.155-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016
3 Grunde og bygninger.....	11.476.811	11.004.627
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>11.476.811</b>	<b>11.004.627</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>11.476.811</b>	<b>11.004.627</b>
Andre tilgodehavender .....	26.667	0
Udskudt skatteaktiv.....	0	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>26.667</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>63.550</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>90.217</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>11.567.028</b>	<b>11.004.627</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	3.489.894	3.017.710
Overført resultat.....	336.547-	400.760-
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.278.347</b>	<b>2.741.950</b>
<b>5 Hensættelse til udskudt skat.....</b>	<b>894.885</b>	<b>675.416</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>894.885</b>	<b>675.416</b>
Prioritetsgæld.....	6.185.553	6.383.198
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6.185.553</b>	<b>6.383.198</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	197.645	191.966
Kreditinstitutter.....	213.173	169.924
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	225.470	222.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.725	13.373
Anden gæld.....	174.797	310.197
Selskabsskat.....	141.688	61.914
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	234.745	234.039
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.208.243</b>	<b>1.204.063</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>7.393.796</b>	<b>7.587.261</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>11.567.028</b>	<b>11.004.627</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af DCF værdiansættelsesmodel. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorefter der ikke foretages systematisk afskrivninger over ejendommens brugstid.

Der arbejdes med en 10 årlig budgetperiode for at bestemme ejendommens værdi, der fra de enkelte år tilbagediskonteres til udgangspunktet. Værdien af budgetperioden bliver opgjort med udgangspunkt i et terminal år. Terminalværdien bliver ligesom budgetperioden, tilbagediskonteret til udgangspunktet.

Der er anvendt et afkastkrav på mellem 3,75% - 5,75%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område.

Hvis afkastprocenten var 0,25% højere, ville værdien have været Kr. 11.071.720 på ejendommene, og hvis afkastprocenten havde været 0,25% lavere, ville værdien på ejendommene have været Kr. 11.928.479.

Den beregnede dagsværdi på ejendommene svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på Kr. 8.801. Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

Den gennemsnitlig lejeindtægt på ejendommene udgør Kr. 829 pr. kvadratmeter.

Ejendomsskatterne på ejendommene udgør gennemsnitlig Kr. 45 pr. kvadratmeter, svarende til 5,4% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig vedligeholdelse på ejendommene udgør Kr. 123 pr. kvadratmeter, svarende til 14,9% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig driftsomkostning på ejendommene udgør Kr. 140 pr. kvadratmeter, svarende til 16,9% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig administration på ejendommene udgør Kr. 18 pr. kvadratmeter, svarende til 2,2% af lejeindtægterne.

Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommene allerede er 100% udlejet.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagets måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtigt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

### 2 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendomme, samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	7.986.916
Kostpris 31. december 2017	<u>7.986.916</u>
Opskrivninger, primo.....	3.017.709
Årets opskrivninger .....	472.186
Opskrivninger 31. december 2017	<u>3.489.895</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u><u>11.476.811</u></u></b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	3.017.709	472.185	3.489.894
Overført resultat .....	400.761-	64.214	336.547-
	<u>2.741.948</u>	<u>536.399</u>	<u>3.278.347</u>

## NOTER

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
<b>5 Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver.....	11.476.811	7.989.450	3.487.361
Omsætningsaktiver .....	90.217	90.217	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6.185.553-	6.963.499-	777.946
Kortfristede gældsforpligtelser .....	1.208.243-	1.010.598-	197.645-
	<u>4.173.232</u>	<u>105.570</u>	<u>4.067.662</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat.....</b>			<u><u>894.885</u></u>
Hensættelser til udskudt skat primo .....			675.417
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat .....			219.468
<b>Hensættelse til udskudt skat.....</b>			<u><u>894.885</u></u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen ud over de eventualforpligtelser som fremgår af årsrapporten.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.383.198 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 11.476.811.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 950.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.