

**KGE ApS  
Brandevej 42  
7323 Give**

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

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2017

---

Rasmus Christian Grinderslev  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
---------------------	---

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis.....	6
-------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for KGE ApS.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 1. maj 2017

### **Direktion**

Thomas Hauge Klingenberg

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

Give, den 15. maj 2017

Rasmus Christian Grinderslev  
Dirigent

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

KGE ApS  
Brandevvej 42  
7323 Give

CVR-nr.: 28 96 51 92  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Thomas Hauge Klingenberg

**Ejerforhold**

Rasmus Christian Grinderslev, Østerbro 58, 5000 Odense C  
Thomas Hauge Klingenberg, Brandevvej 42, 7323 Give

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes  
15. maj 2017. kl. 19  
på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har i året frasolgt datterselskabet Jysk Ejendomsservice ApS. Der har ikke været aktiviteter i Jysk Ejendomsservice ApS i året inden salget.

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

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning, der sker ændringer i markedsrenter, investorernes 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 4. som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henhold til op- og nedgående retning.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 634.592 mod 511.525 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -553.155 mod 130.983 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for KGE ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### 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.

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.

#### 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.

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på debitorer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 indholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed**

#### **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.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom færdiges, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og forpligtelser præsenteres medregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor lånoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominal restgæld. Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af gæld i investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

#### **Niveau 3:**

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>634.592</b>	<b>511.525</b>
Andre driftsomkostninger .....	3.144-	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>631.448</b>	<b>511.525</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	879.917-	49.808
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	0	58.849-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>248.469-</b>	<b>502.484</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	334-
Andre finansielle omkostninger .....	305.497-	319.647-
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>553.966-</b>	<b>182.503</b>
Skat af årets resultat .....	811	51.520-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>553.155-</b>	<b>130.983</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	0	334-
Overført resultat .....	553.155-	131.317
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>553.155-</b>	<b>130.983</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015
2 Grunde og bygninger.....	11.004.626	11.785.292
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>11.004.626</b>	<b>11.785.292</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	78.346
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>0</b>	<b>78.346</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>11.004.626</b>	<b>11.863.638</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ...	0	25.098
Andre tilgodehavender .....	0	18.907
Udskudt skatteaktiv.....	0	2.149
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>0</b>	<b>46.154</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>2.800</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>0</b>	<b>48.954</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>11.004.626</b>	<b>11.912.592</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	78.346	78.346
Overført resultat .....	1.944.269	2.500.238
<b>3 EGENKAPITAL</b> .....	<b>2.147.615</b>	<b>2.703.584</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	675.416	749.931
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>675.416</b>	<b>749.931</b>
Prioritetsgæld .....	6.977.532	7.169.498
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>6.977.532</b>	<b>7.169.498</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	191.966	186.448
Kreditinstitutter .....	169.924	214.637
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	222.650	276.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	13.373	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	70.154
Gæld til associerede virksomheder .....	310.197	325.547
Selskabsskat .....	61.914	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	234.039	203.893
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.204.063</b>	<b>1.289.579</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>8.181.595</b>	<b>8.459.077</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>11.004.626</b>	<b>11.912.592</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		
8 Ejerforhold		

## NOTER

2016

2015

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

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

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedet ændre sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorefter den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af den usikkerhed er beskrevet i efterfølgende tabel, som viser effekten af en mindre ændring af afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning.

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

**2 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....	7.887.666
Tilgang i årets løb .....	99.250
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	7.986.916
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	3.897.626
Årets opskrivninger .....	879.916-
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2016	3.017.710
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>11.004.626</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## NOTER

		2016	2015
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	78.346	0	78.346
Overført resultat .....	2.497.424	553.155-	1.944.269
	<u>2.700.770</u>	<u>553.155-</u>	<u>2.147.615</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	6.761.612	7.169.498	191.966	5.555.223
	<u>6.761.612</u>	<u>7.169.498</u>	<u>191.966</u>	<u>5.555.223</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen ud over de eventualforpligtelser som fremgår af årsrapporten.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.169.497 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 11.004.626

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

**7 Nærtstående parter**

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

Rasmus Christian Grinderslev, Østerbro 58, 5000 Odense C  
Thomas Hauge Klingenberg, Brandevej 42, 7323 Give

**8 Ejerforhold**

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

Rasmus Christian Grinderslev, Østerbro 58, 5000 Odense C  
Thomas Hauge Klingenberg, Brandevej 42, 7323 Give.