

**KGE ApS
Nyslundvej 2
Aastrup
6752 Glejbjerg**

CVR-nr.: 28 96 51 92

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019


Thomas Hauge Klifgenberg
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
---------------------------	---

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

KGE ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 unklade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

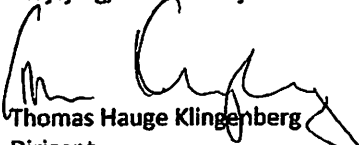
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glejbjerg, den 1. maj 2019


Direktion
Thomas Hauge Klingenberg

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

Glejbjerg, den 29. maj 2019


Thomas Hauge Klingenberg
Dirigent

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

KGE ApS
Nyslundvej 2
Aastrup
6752 Glejbjerg

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

Direktion

Thomas Hauge Klingenberg

Ejerforhold

Thomas Hauge Klingenberg, Nyslundvej 2, Aastrup 6752 Glejbjerg.

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
29. maj 2019. kl. 19:00
på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Ejendommens 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, 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 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 2018 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Investeringsjendommenes 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

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.

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 á conto skatter.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
BRUTTORESULTAT	570.308	655.581
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	570.308	655.581
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	102.494-	472.185
DRIFTSRESULTAT	467.814	1.127.766
Andre finansielle indtægter	0	7.936-
Andre finansielle omkostninger	283.550-	284.189-
RESULTAT FØR SKAT	184.264	835.641
Skat af årets resultat	18.784-	299.242-
ÅRETS RESULTAT	165.480	536.399
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	44.116-	472.185
Overført resultat	209.596	64.214
DISPONERET I ALT	165.480	536.399

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
3 Grunde og bygninger.....	11.436.375	11.476.811
Materielle anlægsaktiver.....	11.436.375	11.476.811
ANLÆGSAKTIVER	11.436.375	11.476.811
Andre tilgodehavender.....	0	26.667
Tilgodehavender.....	0	26.667
Likvide beholdninger	0	63.550
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	0	90.217
AKTIVER.....	11.436.375	11.567.028

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.488.462	3.489.894
Overført resultat	126.951-	336.547-
EGENKAPITAL	3.486.511	3.278.347
4 Hensættelse til udskudt skat	895.129	894.885
HENSATTE FORPLIGTELSER	895.129	894.885
Prioritetsgæld	5.982.055	6.185.553
Langfristede gældsforpligtelser	5.982.055	6.185.553
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	203.496	197.645
Kreditinstitutter	67.271	213.173
5 Modtagne forudbetalinger fra kunder	265.534	225.470
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.147	20.725
Gæld til associerede virksomheder.....	184.411	174.797
6 Selskabsskat.....	16.540	141.688
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	285.281	234.745
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.072.680	1.208.243
GÆLDSFORPLIGTELSER	7.054.735	7.393.796
PASSIVER	11.436.375	11.567.028
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

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. 10.858.066 på ejendommene, og hvis afkastprocenten havde været 0,25% lavere, ville værdien på ejendommene have været Kr. 11.964.730

Den beregnede dagsværdi på ejendommene svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på Kr. 10.850. Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

Den gennemsnitlig lejeindtægt på ejendommene udgør Kr. 874 pr. kvadratmeter.

Ejendomsskatterne på ejendommene udgør gennemsnitlig Kr. 55,99 pr. kvadratmeter, svarende til 6,4% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig vedligeholdelse på ejendommene udgør Kr. 75,22 pr. kvadratmeter, svarende til 8,6% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig driftsomkostning på ejendommene udgør Kr. 332,96 pr. kvadratmeter, svarende til 38,1% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig administration på ejendommene udgør Kr. 74,96 pr. kvadratmeter, svarende til 8,6% 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
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	7.986.916
Tilgang i årets løb	19.375
	<hr/>
Kostpris 31. december 2018	8.006.291
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	3.489.895
Årets opskrivninger	59.811-
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2018	3.430.084
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	11.436.375
	<hr/> <hr/>

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.

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
4 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver.....	11.436.375	7.947.911	3.488.464
Langfristede gældsforpligtelser	5.982.055-	6.765.852-	783.797
Kortfristede gældsforpligtelser	1.072.680-	869.184-	203.496-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	4.381.640	312.875	4.068.765
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat			895.129
			<hr/> <hr/>
Hensættelser til udskudt skat primo			894.885
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat.....			244
			<hr/>
Hensættelse til udskudt skat			895.129
			<hr/> <hr/>

NOTER

	2018	2017
5 Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Deposita.....	231.000	225.470
Forudbetalt husleje	23.200	0
Efterbetaling forbrug.....	17.521-	0
Tilbagebetaling forbrug	28.855	0
	<hr/>	<hr/>
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt.....	265.534	225.470
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
6 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo.....	141.688	61.914
Skat af årets resultat	18.540	79.774
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	141.688-	0
Betalt ordinær á conto skat.....	2.000-	0
	<hr/>	<hr/>
Selskabsskat i alt	16.540	141.688
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen ud over de eventualforpligtelser som fremgår af årsrapporten.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.185.551 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 11.436.374

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