

**KGE ApS
Nyslundvej 2
6752 Glejbjerg**

CVR-nr.: 28 96 51 92

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2022



Thomas Hauge Klingenberg
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

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

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

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

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

Egenkapitalopgørelse.....	17
---------------------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glejbjerg, den 2. maj 2022



Direktion

Thomas Hauge Klingenberg

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

Glejbjerg, den 29. maj 2022



Thomas Hauge Klingenberg

Dirigent

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

KGE ApS
Nyslundvej 2
6752 Glejbjerg

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

Direktion

Thomas Hauge Klingenberg

Væsentligste aktivitet

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
29. maj 2022. kl. 19
på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Ejendommens væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Selskabet har i årets fraselgt en ejendom.

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 5. 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 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret. Ændringen består i ændret klassifikation fra "nettoopskrivning efter den indre værdis metode" til frie egenkapitalreserver under "overført resultat".

Ændringen har ingen beløbsmæssig indvirkning på resultat, egenkapital eller balancesum for indeværende år samt for sammenligningstallene. Praksisændringen har alene betydning for præsentations- og oplysningskrav i årsrapporten. Sammenligningstallene er tilrettet vedrørende dette forhold.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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, samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 DCF værdiansættelsesmodel jfr. note 5.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 mod-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 2021

	2021	2020
BRUTTORESULTAT	329.800	207.617
Personaleomkostninger	45.598-	49.583-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.375-	3.375-
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	280.827	154.659
Værdiregulering af investeringsejendomme.....	30.025	34.435
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	310.852	189.094
Andre finansielle indtægter.....	6.000	2.517
Andre finansielle omkostninger	60.937-	190.041-
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	255.915	1.570
Skat af årets resultat	21.211-	8.003-
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	234.704	6.433-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	234.704	6.433-
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	234.704	6.433-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020
5 Grunde og bygninger.....	6.792.343	7.881.654
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	15.750	19.125
	6.808.093	7.900.779
Materielle anlægsaktiver		
	6.808.093	7.900.779
ANLÆGSAKTIVER		
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ...	37.850	41.213
Periodeafgrænsningsposter	5.901	3.075
	43.751	44.288
Tilgodehavender		
	0	214.294
Likvide beholdninger		
	43.751	258.582
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		
	6.851.844	8.159.361
AKTIVER.....	6.851.844	8.159.361

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat	3.780.780	3.546.076
EGENKAPITAL.....	3.905.780	3.671.076
6 Hensættelse til udskudt skat.....	653.107	676.359
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	653.107	676.359
Kreditinstitutter.....	503.090	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	503.090	0
Kreditinstitutter.....	1.466.263	3.469.350
7 Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	159.735	190.018
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	35.705	50.277
8 Selskabsskat.....	4.463	27.626
9 Anden gæld	14.833	2.845
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	108.868	71.810
Kortfristede gældsforpligtelser	1.789.867	3.811.926
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.292.957	3.811.926
PASSIVER.....	6.851.844	8.159.361
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

1 Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret. Ændringen består i ændret klassifikation fra "nettoopskrivning efter den indre værdis metode" til frie egenkapitalreserver under "overført resultat".

Ændringen har ingen beløbsmæssig indvirkning på resultat, egenkapital eller balancesum for indeværende år samt for sammenligningstallene. Praksisændringen har alene betydning for præsentations- og oplysningskrav i årsrapporten. Sammenligningstallene er tilrettet vedrørende dette forhold.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

2 Usædvanlige forhold

Selskabet har i året frasolgt en ejendom.

3 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

4 Selskabets hovedaktivitet

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

NOTER

	Grunde og Bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	4.867.249	22.500
Tilgang i årets løb	68.665	0
Afgang i årets løb.....	1.051.275-	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	3.884.639	22.500
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	3.014.404	0
Årets opskrivninger	69.469	0
Afgang i årets løb.....	176.169-	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	2.907.704	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	3.375-
Årets af-/nedskrivninger	0	3.375-
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	0	6.750-
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.792.343</u>	<u>15.750</u>

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.

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 systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Der arbejdes med en 10 årlig budgetperiode for at bestemme ejendommenes 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 4,29% - 6,29%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område.

NOTER

Hvis afkastprocenten var 0,25% højere, ville værdien have været Kr. 6.361.958 på ejendommene, og hvis afkastprocenten havde været 0,25% lavere, ville værdien på ejendommene have været Kr. 7.204.952

Den beregnede dagsværdi på ejendommene svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på Kr. 6.661.147. Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

Den gennemsnitlig lejeindtægt på ejendommene udgør Kr. 499,68 pr. kvadratmeter.

Ejendomsskatterne på ejendommene udgør gennemsnitlig Kr. 32,19 pr. kvadratmeter, svarende til 6,44% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig vedligeholdelse på ejendommene udgør Kr. 23,57 pr. kvadratmeter, svarende til 4,72% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig driftsomkostning på ejendommene udgør Kr. 117,06 pr. kvadratmeter, svarende til 23,43% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig administration på ejendommene udgør Kr. 47,96 pr. kvadratmeter, svarende til 9,60% af lejeindtægterne.

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

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.

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
6 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver.....	6.808.093	3.839.422	2.968.671
Omsætningsaktiver	43.751	43.751	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	503.090-	503.090-	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.789.867-	1.789.867-	0
	<u>4.558.887</u>	<u>1.590.216</u>	<u>2.968.671</u>
Hensættelse til udskudt skat.....			<u>653.107</u>
Hensættelser til udskudt skat primo			676.359
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat			23.252-
Hensættelse til udskudt skat.....			<u>653.107</u>

NOTER

	2021	2020
7 Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Deposita	114.000	136.050
Forudbetalt husleje	38.000	45.393
Forudbetalt forbrug.....	5.600	8.100
Efterbetaling forbrug.....	15.319-	19.643-
Tilbagebetaling forbrug.....	17.454	20.118
	<hr/>	<hr/>
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt	159.735	190.018
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
8 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	27.626	71.007
Skat af årets resultat	44.463	27.626
Regulering af tidligere års skat.....	27.626-	34.591
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	0	72.752-
Betalt ordinær acontoskat	40.000-	32.846-
	<hr/>	<hr/>
Selskabsskat i alt.....	4.463	27.626
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
9 Anden gæld		
Skyldig A-skat	12.565	1.405
Skyldig ATP	189	284
Skyldige feriepenge	0	835
Skyldigt AM-bidrag	2.072	321
Skattekontoen	7	0
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt.....	14.833	2.845
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Eventualforpligtelser: Kr. 653.107 jfr. note 6.		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til Ringkjøbing Landbobank Kr. 1.466.263 er der givet pant i grunde og bygninger på Kr. 3.850.000 hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør Kr. 6.792.343.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo	3.546.076	3.552.509
Årets resultat.....	234.704	6.433-
Overført resultat ultimo	3.780.780	3.546.076
EGENKAPITAL.....	3.905.780	3.671.076