

**K.G. Ejendomme A/S**  
Mønten 6, 6000 Kolding

**CVR-nr. 30 28 48 79**

**Årsrapport**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2017.

---

**Bjarne Christensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for K.G. Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 5. december 2016

### **Direktion**

Morten Gravgaard

Anette Gravgaard

### **Bestyrelse**

Kresten Gravgaard

Birthe Gravgaard

Morten Gravgaard

Tom Gravgaard

Anette Gravgaard

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i K.G. Ejendomme A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for K.G. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 5. december 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Knudsen  
statsautoriseret revisor

Malene Mogensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	K.G. Ejendomme A/S Mønten 6 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 28 48 79
	Stiftet: 22. februar 2007
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Kresten Gravgaard Birthe Gravgaard Morten Gravgaard Tom Gravgaard Anette Gravgaard
<b>Direktion</b>	Morten Gravgaard Anette Gravgaard
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birkemose Allé 27, st. 6000 Kolding

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K.G. Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **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, 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 nedenfor 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år



## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter K.G. Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**


---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.122.402</b>	<b>4.057.155</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.002.729	-1.010.154
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.119.673</b>	<b>3.047.001</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	52.695	31.470
Andre finansielle indtægter	158	168.226
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.617.714	-1.650.232
<b>Resultat før skat</b>	<b>554.812</b>	<b>1.596.465</b>
3 Skat af årets resultat	-122.059	-269.529
<b>Årets resultat</b>	<b>432.753</b>	<b>1.326.936</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	432.753	1.326.936
<b>Disponeret i alt</b>	<b>432.753</b>	<b>1.326.936</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	46.788.585	47.791.314
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>46.788.585</u>	<u>47.791.314</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>46.788.585</u></b>	<b><u>47.791.314</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.251.524	1.065.342
Tilgodehavende selskabsskat	83.132	143.329
Periodeafgrænsningsposter	52.232	57.085
Tilgodehavender i alt	<u>1.386.888</u>	<u>1.265.756</u>
Likvide beholdninger	<u>5.434.263</u>	<u>4.711.693</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.821.151</u></b>	<b><u>5.977.449</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>53.609.736</u></b>	<b><u>53.768.763</u></b>

**Balance 30. september**

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	2.324.408	1.891.655
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.824.408</b>	<b>2.391.655</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.186.536	1.981.345
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.186.536</b>	<b>1.981.345</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	37.967.038	39.732.345
Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.967.038	39.732.345
6 Kortfristet del af langfristet gæld	1.768.117	1.761.479
Gæld til pengeinstitutter	527.907	957.165
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	10.249
Anden gæld	8.317.730	6.916.525
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.631.754	9.663.418
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>48.598.792</b>	<b>49.395.763</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>53.609.736</b>	<b>53.768.763</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		
<b>9 Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse og udlejning af fast ejendom.

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	10.249
Andre finansielle omkostninger	2.617.714	1.639.983
	<b>2.617.714</b>	<b>1.650.232</b>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-83.132	-143.329
Årets regulering af udskudt skat	205.191	412.858
	<b>122.059</b>	<b>269.529</b>

### 4. Virksomhedskapital

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 kr.
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

### 5. Overført resultat

Overført resultat primo	1.891.655	564.719
Årets overførte overskud eller underskud	432.753	1.326.936
	<b>2.324.408</b>	<b>1.891.655</b>

**Noter**


---

**6. Kortfristet del af langfristet gæld**

	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2016 kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2015 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.768.117</u>	<u>30.884.664</u>	<u>39.735.155</u>	<u>41.493.824</u>
	<b><u>1.768.117</u></b>	<b><u>30.884.664</u></b>	<b><u>39.735.155</u></b>	<b><u>41.493.824</u></b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.735 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 46.789 t.kr.

Likvide beholdninger 5.432 t.kr. er pantsat til sikkerhed for renteswap aftale.

**8. Eventualposter  
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KG Holding Kolding A/S, CVR-nr. 33 50 51 75 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

**9. Nærtstående parter  
Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

KG Holding Kolding A/S, Mønten 6, 6000 Kolding