



KGR Ejendomme ApS
Esplanaden 18, 1263 København K

CVR nr. 31 61 42 28

Årsrapport for 2016

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

Anders Gangsted-Rasmussen
Dirigent

Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for KGR Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. februar 2017

Direktion:

Niels Gangsted-Rasmussen

Anders Gangsted-Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KGR Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KGR Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionpåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

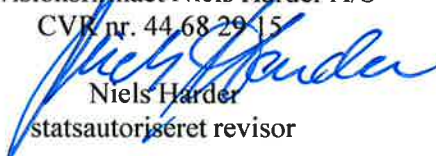
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til Årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. februar 2017
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S

CVR nr. 44.68.29.15



Niels Harder

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KGR Ejendomme ApS
Esplanaden 18
1263 København K

CVR. nr.: 31 61 42 28
Stiftet: 1. april 2008
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
7. regnskabsår

Direktion

Niels Gangsted-Rasmussen
Anders Gangsted-Rasmussen

Revisor

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S
Østbanegade 3 ^{Parterre}
2100 København Ø.

Associeret virksomhed

Landskronagade 64 II I/S, København

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed i fast ejendom og dertil knyttede aktiviteter.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

I forbindelse med selskabets 50% ejerskab af Landskronagade 64 II I/S, oplyses det at hovedlejer i ejendommen Landskronagade 64-70 har opsagt deres lejemål til fraflytning pr. 15/8 2017. Ledelsen arbejder hårdt på genudlejning af lokalerne og har i den forbindelse fremvist lejemålet til flere interesserede lejere. Der er dog for nuværende ikke opstartet reelle forhandlinger med potentielle lejere endnu. Henset til den store interesse for ejendommens lokaler fra lejeremner og interessenter i markedet, er ledelsen fortrøstningsfuld i forhold til genudlejningen.

Afdragsfriheden på ejendommens realkreditlån hos BRF Kredit udløb pr. 31/12 2016. Ved lånets optagelse blev der af BRF Kredit givet finansieringstilsagn indtil 2027. Tilbagebetaling af lånet skal således afvikles over de kommende 10 år med årlige afdrag på ca. 11 mio.kr. Ledelsen er af selskabets administrator i efteråret 2016 blevet forelagt likviditetsforecast for år 2017, indeholdende estimeret investorindskud som følge af den manglende lejeindtægt i størrelsesordenen 6,6 mio.kr. Ledelsen har tilkendegivet, at de både kan og vil stille nødvendige midler til rådighed for selskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med det forventede og anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis:

Årsrapporten for KGR Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og 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.

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

Resultatopgørelsen:

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat før skat.

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 af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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:**Finansielle anlægsaktiver****Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger

Tilgodehavender

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

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KGR Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte opstået indenfor 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Bruttotab		-9
	-9.025	-9
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder før skat	1.125.090	2.158
Andre finansielle omkostninger	146.932	161
Resultat før skat	969.133	1.988
Skat af årets resultat	1 213.209	473
Årets resultat	755.924	1.515
 <u>Forslag til resultatdisponering:</u>		
Overført resultat	755.924	1.515
Disponeret i alt	755.924	1.515

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	7.618.314
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>7.493</u>
		<u>7.618.314</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.493</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudt skatteaktiv		67
Tilgodehavender i alt		<u>67</u>
		0
Likvide beholdninger		<u>39</u>
		50.978
Omsætningsaktiver i alt		<u>106</u>
		50.978
Aktiver i alt		<u>7.599</u>
		<u>7.669.292</u>

Balance pr. 31. december 2016**Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200
Overført resultat	2.728.211	1.972
<u>Egenkapital i alt</u>	3 <u>2.928.211</u>	<u>2.172</u>
Udskudt skat	146.417	
<u>Hensatte forpligtelser</u>	<u>146.417</u>	
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.536.289	5.389
Anden gæld	58.375	38
<u>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</u>	<u>4.594.664</u>	<u>5.427</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>	<u>4.594.664</u>	<u>5.427</u>
<u>Passiver i alt</u>	<u>7.669.292</u>	<u>7.599</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	
Nærtstående parter	5	

Noter til årsregnskabet for 2016

		2015 t.kr
Note 1. Skat af årets resultat:		
Regulering udskudt skat	213.209	473
	<u>213.209</u>	<u>473</u>

Note 2. Kapitalandele i associerede virksomheder:

Kostpris 1. januar 2016	16.250.000	17.000
Afgang i årets løb	-1.000.000	-750
Kostpris 31. december 2016	<u>15.250.000</u>	<u>16.250</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2016	-8.756.776	-10.915
Årets resultat	1.125.090	2.158
Opskrivninger 31. december 2016	<u>-7.631.686</u>	<u>-8.757</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>7.618.314</u>	<u>7.493</u>

Associerede virksomheder:

Landskronagade 64 II I/S	Hjemsted København	Ejerandel 50,00%
--------------------------------	-----------------------	---------------------

Note 3. Egenkapital:

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2016	200.000	1.972.287	2.172.287
Overført af årets resultat		755.924	755.924
Egenkapital 31. december 2016	<u>200.000</u>	<u>2.728.211</u>	<u>2.928.211</u>

Note 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Efter sambeskatningsregler hæfter KGR Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for kildeskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet er 50% interessent i en associeret virksomhed, der ejer en udlejningsejendom, hvor selskabet sammen med den anden interessent hæfter solidarisk for virksomhedens samlede forpligtelser.

Note 5. Nærtstående parter:**Modervirksomhed:**

NGR Holding II ApS, København