
Revisionsfirmaet

RATHMANN & MORTENSEN

Godkendt Revisionsanpartsselskab

www.rmrevision.dk

CVR.nr. 27521975

Vejlevej 23 A · 8722 Hedensted

Tlf. 75 89 09 44 · Fax 75 89 99 30

E-mail: kontakt@rmrevision.dk

Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

(9. regnskabsår)

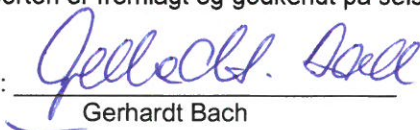
KGB Ejendomme ApS

Bredgade 17
8722 Hedensted

CVR-nr. 32 66 14 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2019.

Dirigent: _____



Gerhardt Bach

Medlem af



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KGB Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

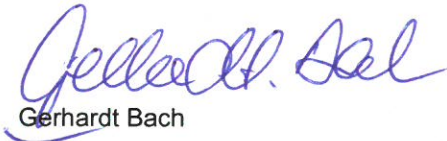
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 19. marts 2019.

Direktion



Gerhardt Bach

Til kapitalejerne i KGB Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KGB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

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.

Hedensted, den 24. april 2019

Rathmann & Mortensen
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR 27521975



Tommy Rathmann
Registreret revisor
MNE16440

Selskabsoplysninger

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

Selskabet

KGB Ejendomme ApS
Bredgade 17
8722 Hedensted

CVR-nr.: 32661459
Stiftet: 18. december 2009
Hjemstedskommune: Hedensted
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Gerhardt Bach

Revisor

Rathmann & Mortensen
Godkendt revisionsanpartsselskab
Vejlevej 23A
8722 Hedensted

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Den forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventes en tilfredsstillende indtjening og aktivitetsniveau.

Årsrapporten for KGB Ejendomme ApS for 2018 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Ligeledes indregnes 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 ressourcer 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 nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet anvender faktureringsprincippet som indtægtskriterie. Lejeindtægter er periodiseret pr. statusdagen.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, herunder vedligehold, energiudgifter, forsikring, ejendomsskatter, vand og varme m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renter, samt godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet KGB Holding Hedensted ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Realkreditgælden måles til amortiseret kostpris der for kontantlån svarer til lånets pantebrevsrestgæld. For obligationslån måles gælden som nominal restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Bruttofortjeneste		419.658	421
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-107.518	-108
Ordinært resultat før finansielle poster		312.140	313
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.950	6
Andre finansielle omkostninger		-179.060	-191
Resultat før skat		138.030	128
Skat af årets resultat	1	-30.272	-28
Årets resultat		107.758	100
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		452.841	353
Årets resultat		107.758	100
Til disposition		560.599	453
Overført resultat		560.599	453
Disponeret i alt		560.599	453

Balance 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		5.222.360	5.330
Materielle anlægsaktiver i alt		5.222.360	5.330
Anlægsaktiver i alt		5.222.360	5.330
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		157.591	204
Udskudt skatteaktiv		50.248	27
Tilgodehavender i alt		207.839	231
Omsætningsaktiver i alt		207.839	231
Aktiver i alt		5.430.199	5.561

Balance 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		560.599	453
Egenkapital i alt	2	685.599	578
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		3.745.628	3.916
Kortfristet del af langfristet gæld		-173.000	-170
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	3.572.628	3.746
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		173.000	170
Kreditinstitutter i øvrigt		866.023	937
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.000	21
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.010	10
Selskabsskat		53.922	52
Anden gæld		48.016	48
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.171.972	1.237
Gældsforpligtelser i alt		4.744.600	4.983
Passiver i alt		5.430.199	5.561
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

1	Skat af årets resultat	2018	2017
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	53.922	52
	Udskudt skat af årets resultat	-23.650	-23
	Skat af årets resultat i alt	30.272	28

2	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	452.841	577.841
	Årets resultat	0	107.758	107.758
	Saldo ultimo	125.000	560.599	685.599

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.854.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev kr. 2.440.000 med pant i ejendommene.

Der er endvidere realkreditpantebreve i alt kr. 4.377.000.

Der er afgivet garanti til DLR og Totalkredit for kr. 1.722.847.