

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 2017

01.01.17 - 31.12.17

(8. regnskabsår)

KGB Ejendomme ApS


Bredgade 17
8722 Hedensted

CVR-nr. 32661459

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den .

12/4 2018

Dirigent:


Gerhardt Bach

Medlem af



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	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 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 12. april 2018.

Direktion

Gerhardt Bach



Til kapitalejerne i KGB Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KGB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 væsentligt 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.

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 12. april 2018

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 2017 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, rentetilleg 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. Aktuell 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 sameskatning. Moderselskabet KGB Holding Hedensted ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, 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. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel 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 acontoskatte.

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 nominel restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KREBTON

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Bruttofortjeneste		420.751	423
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-107.518	-107
Ordinært resultat før finansielle poster		313.233	316
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		6.027	4
Andre finansielle indtægter		0	1
Andre finansielle omkostninger		-190.766	-191
Resultat før skat		128.493	130
Skat af årets resultat	1	-28.468	-30
Årets resultat		100.025	100
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		352.816	253
Årets resultat		100.025	100
Til disposition		452.841	353
Overført resultat		452.841	353
Disponeret i alt		452.841	353

Balance 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KREBTON

Note	2017	2016
	kr.	tkr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.329.878	5.437
Materielle anlægsaktiver i alt	5.329.878	5.437
Anlægsaktiver i alt	5.329.878	5.437
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	204.451	240
Udskudt skatteaktiv	26.598	3
Tilgodehavender i alt	231.049	244
Omsætningsaktiver i alt	231.049	244
Aktiver i alt	5.560.927	5.681

Balance 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KREBTON
2016
tkr.

Note 2017 2016
kr. tkr.

Passiver

Egenkapital

Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		452.841	353
Egenkapital i alt	2	577.841	478

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter		3.915.839	4.083
Kortfristet del af langfristet gæld		-170.000	-167
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	3.745.839	3.916

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristet del af langfristet gæld		170.000	167
Kreditinstitutter i øvrigt		936.748	993
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.000	21
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.010	10
Selskabsskat		51.810	52
Anden gæld		47.680	45
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.237.248	1.287

Gældsforpligtelser i alt		4.983.087	5.203
---------------------------------	--	------------------	--------------

Passiver i alt		5.560.927	5.681
-----------------------	--	------------------	--------------

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
---------------------------------------	---	--	--

1	Skat af årets resultat	2017	2016
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	51.810	52
	Udskudt skat af årets resultat	-23.342	-22
	Skat af årets resultat i alt	28.468	30

2	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	352.816	477.816
	Årets resultat	0	100.025	100.025
	Saldo ultimo	125.000	452.841	577.841

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 3.036.000

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. 1.810.602.