

---

# ***KG Ejendomsinvest ApS***

Bøgeløkke 11, 6000 Kolding

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 37 98 87 74

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/1 2019

Mads Kastbjerg Gerlach  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for KG Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31. januar 2019

## Direktion

Mads Kastbjerg Gerlach  
direktør

Lykke Kastbjerg-Gerlach  
direktør

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

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i KG Ejendomsinvest ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KG Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

Trekantområdet, den 31. januar 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Forthoft Lind  
statsautoriseret revisor  
mne34169

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KG Ejendomsinvest ApS  
Bøgeløkke 11  
6000 Kolding

CVR-nr.: 37 98 87 74  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Kolding

### Direktion

Mads Kastbjerg Gerlach  
Lykke Kastbjerg-Gerlach

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for KG Ejendomsinvest ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er ejendomshandel og udlejning.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på DKK 97.886, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på DKK 52.154.

## Kapitalberedskabet

Ledelsen i moderselskabet har ved erklæring tilkendegivet, at ydede lån ikke vil blive opsagt, medmindre KG Ejendomsinvest ApS' likviditetsmæssige stilling er tilstrækkelig til at berettige en sådan tilbagebetaling, samt at moderselskabets tilgodehavende hos KG Ejendomsinvest ApS træder tilbage for andre kreditorer i KG Ejendomsinvest ApS.

På baggrund af indgåede lejeaftaler om udlejning af selskabets ejendomme, er det ledelsens forventning, at selskabet kan fortsætte driften det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>46.824</b>	<b>-30.742</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-74.734	-21.661
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-27.910</b>	<b>-52.403</b>
Finansielle omkostninger	2	-96.828	-11.648
<b>Resultat før skat</b>		<b>-124.738</b>	<b>-64.051</b>
Skat af årets resultat	3	26.852	14.091
<b>Årets resultat</b>		<b>-97.886</b>	<b>-49.960</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-97.886	-49.960
		<b>-97.886</b>	<b>-49.960</b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Grunde og bygninger		3.311.581	1.052.544
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		81.731	27.230
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.393.312</b>	<b>1.079.774</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.393.312</b>	<b>1.079.774</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.000	0
Andre tilgodehavender		5.270	19.470
Udskudt skatteaktiv		1.122	1.122
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		39.821	12.969
Periodeafgrænsningsposter		75.000	5.660
<b>Tilgodehavender</b>		<b>152.213</b>	<b>39.221</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>23.383</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>152.213</b>	<b>62.604</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.545.525</b>	<b>1.142.378</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-147.846	-49.960
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>52.154</b>	<b>150.040</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.331.898	919.060
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.331.898</b>	<b>919.060</b>
Gæld til realkreditinstitutter		53.300	21.000
Kreditinstitutter		86.037	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.545	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		954.176	51.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.015	528
Deposita		20.400	0
Periodeafgrænsningsposter		14.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.161.473</b>	<b>73.278</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.493.371</b>	<b>992.338</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.545.525</b>	<b>1.142.378</b>
Kapitalberedskab	1		
Væsentligste aktiviteter			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Kapitalberedskab

Ledelsen i moderselskabet har ved erklæring tilkendegivet, at ydede lån ikke vil blive opsagt, medmindre KG Ejendomsinvest ApS' likviditetsmæssige stilling er tilstrækkelig til at berettige en sådan tilbagebetaling, samt at moderselskabets tilgodehavende hos KG Ejendomsinvest ApS træder tilbage for andre kreditorer i KG Ejendomsinvest ApS.

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	18.750	1.750
Andre finansielle omkostninger	78.078	9.898
	<b>96.828</b>	<b>11.648</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-26.852	-12.969
Årets udskudte skat	0	-1.122
	<b>-26.852</b>	<b>-14.091</b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	1.067.398	34.037
Tilgang i årets løb	2.310.072	78.200
Kostpris 30. september	3.377.470	112.237
Ned- og afskrivninger 1. oktober	14.854	6.807
Årets afskrivninger	51.035	23.699
Ned- og afskrivninger 30. september	65.889	30.506
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>3.311.581</b>	<b>81.731</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	200.000	-49.960	150.040
Årets resultat	0	-97.886	-97.886
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>200.000</b>	<b>-147.846</b>	<b>52.154</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.311.581	1.052.544

### Kautions- og garantiforpligtelser

KG Ejendomsinvest har afgivet begrænset selvskyldner kaution for Gerlach Invest ApS på 1.000.000 kr.

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.  
Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KG Ejendomsinvest ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udleje af beboelseslejemål indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med det danske moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, ejendomsskatter m.v.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## **Noter til årsregnskabet**

### **7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.