
KG Ejendomsinvest ApS

Levisonsvej 5, 6000 Kolding

Årsrapport for 2020/21

(regnskabsår 1/10 2020 - 30/9 2021)

CVR-nr. 37 98 87 74

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/11 2021

Mads Gerlach
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for KG Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. november 2021

Direktion

Mads Gerlach
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i KG Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KG Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 22. november 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor
mne34169

Selskabsoplysninger

Selskabet

KG Ejendomsinvest ApS
Levisonsvej 5
6000 Kolding

CVR-nr.: 37 98 87 74
Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Hjemstedskommune: Kolding

Direktion

Mads Gerlach

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er udlejning og ejendomshandel.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på DKK 372.988, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en negativ egenkapital på DKK 816.608.

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	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttotab		-36.930	-96.294
Personaleomkostninger	2	-90.398	-317.893
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-116.742</u>	<u>-118.855</u>
Resultat før finansielle poster		-244.070	-533.042
Finansielle omkostninger	3	<u>-147.145</u>	<u>-154.319</u>
Resultat før skat		-391.215	-687.361
Skat af årets resultat	4	<u>18.227</u>	<u>6.734</u>
Årets resultat		<u>-372.988</u>	<u>-680.627</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-372.988</u>	<u>-680.627</u>
		<u>-372.988</u>	<u>-680.627</u>

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		5.305.353	5.214.205
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.639	43.086
Materielle anlægsaktiver	5	5.325.992	5.257.291
Anlægsaktiver		5.325.992	5.257.291
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.443	66.497
Andre tilgodehavender		7.934	15.307
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		18.226	7.856
Tilgodehavender		54.603	89.660
Likvide beholdninger		9.865	121.763
Omsætningsaktiver		64.468	211.423
Aktiver		5.390.460	5.468.714

Balance 30. september

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		300.000	300.000
Overført resultat		-1.116.608	-743.620
Egenkapital		-816.608	-443.620
Gæld til realkreditinstitutter		3.399.505	3.516.941
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.399.505	3.516.941
Gæld til realkreditinstitutter	6	172.419	227.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.489.047	1.985.542
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		38.095	36.633
Deposita		83.100	83.100
Anden gæld		17.452	55.268
Periodeafgrænsningsposter		7.450	7.450
Kortfristede gældsforpligtelser		2.807.563	2.395.393
Gældsforpligtelser		6.207.068	5.912.334
Passiver		5.390.460	5.468.714
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	300.000	-743.620	-443.620
Årets resultat	0	-372.988	-372.988
Egenkapital 30. september	300.000	-1.116.608	-816.608

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

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.

	<u>2020/21</u> DKK	<u>2019/20</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	88.204	315.980
Andre omkostninger til social sikring	2.194	1.913
	<u>90.398</u>	<u>317.893</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>1</u>
 3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	90.344	76.367
Andre finansielle omkostninger	56.801	77.952
	<u>147.145</u>	<u>154.319</u>
 4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-18.227	-7.856
Årets udskudte skat	0	1.122
	<u>-18.227</u>	<u>-6.734</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	5.452.120	112.238
Tilgang i årets løb	185.442	0
Kostpris 30. september	<u>5.637.562</u>	<u>112.238</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	237.914	69.152
Årets afskrivninger	94.295	22.447
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>332.209</u>	<u>91.599</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>5.305.353</u>	<u>20.639</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.709.824	2.607.341
Mellem 1 og 5 år	689.681	909.600
Langfristet del	<u>3.399.505</u>	<u>3.516.941</u>
Inden for 1 år	<u>172.419</u>	<u>227.400</u>
	<u>3.571.924</u>	<u>3.744.341</u>

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.305.353	5.214.205

Kautions- og garantiforpligtelser

KG Ejendomsinvest ApS 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. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Gerlach Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KG Ejendomsinvest ApS for 2020/21 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 2020/21 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

Nettoomsætning består af lejeindtægter i henhold til lejekontrakter vedr. erhvervs- og beboelseslejemål.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 acontoskatte. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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