
KG Ejendomsinvest ApS

Bøgeløkke 11, 6000 Kolding

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 37 98 87 74

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/3 2020

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

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10. marts 2020

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 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 10. marts 2020

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 Gerlach

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Årsrapporten for KG Ejendomsinvest ApS for 2018/19 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 2018/19 udviser et underskud på DKK 262.029, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en negativ egenkapital på DKK 209.875.

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	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttotab		-39.579	46.824
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-91.816</u>	<u>-74.734</u>
Resultat før finansielle poster		-131.395	-27.910
Finansielle indtægter	2	73	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-130.707</u>	<u>-96.828</u>
Resultat før skat		-262.029	-124.738
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>26.852</u>
Årets resultat		<u>-262.029</u>	<u>-97.886</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-262.029</u>	<u>-97.886</u>
		<u>-262.029</u>	<u>-97.886</u>

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Grunde og bygninger		4.365.036	3.311.581
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		65.533	81.731
Materielle anlægsaktiver	5	4.430.569	3.393.312
Anlægsaktiver		4.430.569	3.393.312
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.166	31.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.108	0
Andre tilgodehavender		5.270	5.270
Udskudt skatteaktiv		1.122	1.122
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	39.821
Periodeafgrænsningsposter		0	75.000
Tilgodehavender		72.666	152.213
Omsætningsaktiver		72.666	152.213
Aktiver		4.503.235	3.545.525

Balance 30. september

Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-409.875	-147.846
Egenkapital	6	-209.875	52.154
Gæld til realkreditinstitutter		2.727.157	2.331.898
Langfristede gældsforpligtelser		2.727.157	2.331.898
Gæld til realkreditinstitutter		168.000	53.300
Kreditinstitutter		203.736	86.037
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	32.544
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.523.412	954.176
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.055	1.016
Deposita		89.750	20.400
Periodeafgrænsningsposter		0	14.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.985.953	1.161.473
Gældsforpligtelser		4.713.110	3.493.371
Passiver		4.503.235	3.545.525
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

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>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	73	0
	<u>73</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	59.655	18.750
Andre finansielle omkostninger	71.052	78.078
	<u>130.707</u>	<u>96.828</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-26.852
	<u>0</u>	<u>-26.852</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	3.377.469	112.238
Tilgang i årets løb	1.129.073	0
Kostpris 30. september	<u>4.506.542</u>	<u>112.238</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	65.889	30.506
Årets afskrivninger	75.617	16.199
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>141.506</u>	<u>46.705</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>4.365.036</u>	<u>65.533</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	200.000	-147.846	52.154
Årets resultat	0	-262.029	-262.029
Egenkapital 30. september	<u>200.000</u>	<u>-409.875</u>	<u>-209.875</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	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	4.365.036	3.311.581

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

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KG Ejendomsinvest ApS for 2018/19 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 2018/19 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

Bruttofortjeneste 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

8 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

8 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 proventuet 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

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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