
KG Ejendomsinvest ApS

Levisonsvej 5, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. oktober 2021 - 30. september 2022

CVR-nr. 37 98 87 74

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 22/12 2022

Mads Gerlach
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	5
Balance 30. september 2022	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. december 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 revisorers 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. december 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor
mne34169

Selskabsoplysninger

Selskabet KG Ejendomsinvest ApS
Levisionsvej 5
6000 Kolding
CVR-nr: 37 98 87 74
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Hjemstedskommune: Kolding

Direktion Mads Gerlach

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er ejendomshandel og udlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 237.100, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 2.420.492.

Selskabet har i regnskabsåret 2021/22 modtaget tilskud fra koncernen på DKK 3.000.000.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Bruttoresultat		494.396	-36.930
Personaleomkostninger	1	-931	-90.398
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-109.935	-116.742
Resultat før finansielle poster		383.530	-244.070
Finansielle indtægter	2	65	0
Finansielle omkostninger	3	-146.495	-147.145
Resultat før skat		237.100	-391.215
Skat af årets resultat	4	0	18.227
Årets resultat		237.100	-372.988

Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	237.100	-372.988
	237.100	-372.988

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		5.211.056	5.305.353
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.998	20.639
Materielle anlægsaktiver	5	5.216.054	5.325.992
Anlægsaktiver		5.216.054	5.325.992
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.350	28.443
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		624.297	0
Andre tilgodehavender		0	7.934
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		18.226	18.226
Tilgodehavender		671.873	54.603
Likvide beholdninger		327.340	9.865
Omsætningsaktiver		999.213	64.468
Aktiver		6.215.267	5.390.460

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		300.000	300.000
Overført resultat		2.120.492	-1.116.608
Egenkapital		2.420.492	-816.608
Gæld til realkreditinstitutter		3.223.288	3.399.505
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.223.288	3.399.505
Gæld til realkreditinstitutter	6	175.601	172.419
Gæld til tilknyttede virksomheder		241.565	2.489.047
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	38.095
Deposita		73.650	83.100
Anden gæld		73.221	17.452
Periodeafgrænsningsposter		7.450	7.450
Kortfristede gældsforpligtelser		571.487	2.807.563
Gældsforpligtelser		3.794.775	6.207.068
Passiver		6.215.267	5.390.460
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	300.000	-1.116.608	-816.608
Tilskud fra koncern	0	3.000.000	3.000.000
Årets resultat	0	237.100	237.100
Egenkapital 30. september	300.000	2.120.492	2.420.492

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	88.204
Andre omkostninger til social sikring	931	2.194
	<u>931</u>	<u>90.398</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	65	0
	<u>65</u>	<u>0</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	91.373	90.344
Andre finansielle omkostninger	55.122	56.801
	<u>146.495</u>	<u>147.145</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-18.227
	<u>0</u>	<u>-18.227</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	5.637.561	112.238
Kostpris 30. september	5.637.561	112.238
Ned- og afskrivninger 1. oktober	332.210	91.600
Årets afskrivninger	94.295	15.640
Ned- og afskrivninger 30. september	426.505	107.240
Regnskabsmæssig værdi 30. september	5.211.056	4.998
Afskrives over	50 år	5 år

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:

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.682.115	2.709.824
Mellem 1 og 5 år	541.173	689.681
Langfristet del	3.223.288	3.399.505
Inden for 1 år	175.601	172.419
	3.398.889	3.571.924

2021/22	2020/21
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	5.211.056	5.305.353
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

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. 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 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 2021/22 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.

Årsregnskabet for 2021/22 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.

Resultatopgørelse

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.

Bruttoresultat

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 poster direkte på egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med det danske moderselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster

Balance

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.

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 måles 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 gældsmetode 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 skatteforpligtelser 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.

Noter til årsregnskabet

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 provenuet 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.

Periodeafgrænsningsposter

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