
KG Ejendomsinvest ApS

Levisonsvej 5, 6000 Kolding

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 37 98 87 74

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /2 2021

Mads Gerlach
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 6. februar 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 2019 - 30. september 2020 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 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 6. februar 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 - 30. september
Hjemstedskommune: Kolding

Direktion

Mads Gerlach

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Årsrapporten for KG Ejendomsinvest ApS for 2019/20 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 udlejning og ejendomshandel.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på DKK 680.627, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en negativ egenkapital på DKK 443.620.

Årets resultat er præget af, at selskabet er fusioneret med søsterselskaberne KG Partners ApS og Kg Partners CleanLight_agentur ApS. Fusionen er sket efter bogført værdi-metoden og har påvirket årets resultat før skat med DKK -228.669.

Sammenligningstallene er i forbindelse med fusionen ikke tilrettet.

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	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttotab		-96.294	-39.579
Personaleomkostninger	2	-317.893	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-118.855</u>	<u>-91.816</u>
Resultat før finansielle poster		-533.042	-131.395
Finansielle indtægter	3	0	73
Finansielle omkostninger	4	<u>-154.319</u>	<u>-130.707</u>
Resultat før skat		-687.361	-262.029
Skat af årets resultat	5	<u>6.734</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-680.627</u>	<u>-262.029</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-680.627</u>	<u>-262.029</u>
		<u>-680.627</u>	<u>-262.029</u>

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		5.214.205	4.365.036
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		43.086	65.533
Materielle anlægsaktiver	6	5.257.291	4.430.569
Anlægsaktiver		5.257.291	4.430.569
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		66.497	52.166
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	14.108
Andre tilgodehavender		15.307	5.270
Udskudt skatteaktiv		0	1.122
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		7.856	0
Tilgodehavender		89.660	72.666
Likvide beholdninger		121.763	0
Omsætningsaktiver		211.423	72.666
Aktiver		5.468.714	4.503.235

Balance 30. september

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		300.000	200.000
Overført resultat		-743.620	-409.875
Egenkapital		-443.620	-209.875
Gæld til realkreditinstitutter		3.516.941	2.727.157
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.516.941	2.727.157
Gæld til realkreditinstitutter	7	227.400	168.000
Kreditinstitutter		0	203.736
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.985.542	1.523.412
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		36.633	1.055
Deposita		83.100	89.750
Anden gæld		55.268	0
Periodeafgrænsningsposter		7.450	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.395.393	1.985.953
Gældsforpligtelser		5.912.334	4.713.110
Passiver		5.468.714	4.503.235
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	200.000	-409.875	-209.875
Nettoeffekt som følge af fusion efter bogført værdi-metoden	100.000	-1.018.158	-918.158
Korrigeret egenkapital 1. oktober	300.000	-1.428.033	-1.128.033
Tilskud fra koncern	0	1.365.040	1.365.040
Årets resultat	0	-680.627	-680.627
Egenkapital 30. september	300.000	-743.620	-443.620

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.

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	315.980	0
Andre omkostninger til social sikring	1.913	0
	317.893	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	73
	0	73
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	76.367	59.655
Andre finansielle omkostninger	77.952	71.052
	154.319	130.707
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-7.856	0
Årets udskudte skat	1.122	0
	-6.734	0

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	4.506.542	112.238
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	175.000
Tilgang i årets løb	945.577	0
Afgang i årets løb	0	-175.000
Kostpris 30. september	<u>5.452.119</u>	<u>112.238</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	141.506	46.705
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	81.667
Årets afskrivninger	96.408	22.447
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-81.667
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>237.914</u>	<u>69.152</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>5.214.205</u>	<u>43.086</u>

7 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:

	2020	2019
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.607.341	2.055.158
Mellem 1 og 5 år	909.600	671.999
Langfristet del	<u>3.516.941</u>	<u>2.727.157</u>
Inden for 1 år	<u>227.400</u>	<u>168.000</u>
	<u>3.744.341</u>	<u>2.895.157</u>

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.214.205	4.365.036

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

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KG Ejendomsinvest ApS for 2019/20 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 2019/20 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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 lønafhengige omkostninger.

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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