
KG Ejendomsinvest ApS

Levisonsvej 5, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. oktober 2022 - 30. september 2023

CVR-nr. 37 98 87 74

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 17/1 2024

Mads Gerlach
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 17. januar 2024

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 2022 - 30. september 2023 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 17. januar 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor
mne34169

Selskabsoplysninger

Selskabet KG Ejendomsinvest ApS
Leivonsvej 5
6000 Kolding
CVR-nr: 37 98 87 74
Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
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 2022/23 udviser et underskud på DKK 77.298, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 2.343.194.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		69.062	494.396
Personaleomkostninger	1	0	-931
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-99.293	-109.935
Resultat før finansielle poster		-30.231	383.530
Finansielle indtægter	2	0	65
Finansielle omkostninger	3	-47.067	-146.495
Resultat før skat		-77.298	237.100
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-77.298	237.100

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-77.298	237.100
	-77.298	237.100

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		5.116.761	5.211.056
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	4.998
Materielle anlægsaktiver	4	5.116.761	5.216.054
Anlægsaktiver		5.116.761	5.216.054
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.236	29.350
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	624.297
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	18.226
Tilgodehavender		23.236	671.873
Likvide beholdninger		23.943	327.340
Omsætningsaktiver		47.179	999.213
Aktiver		5.163.940	6.215.267

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		300.000	300.000
Overført resultat		2.043.194	2.120.492
Egenkapital		2.343.194	2.420.492
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.223.288
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	3.223.288
Gæld til realkreditinstitutter	5	0	175.601
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.948	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.669.526	241.565
Deposita		124.900	73.650
Anden gæld		16.922	73.221
Periodeafgrænsningsposter		7.450	7.450
Kortfristede gældsforpligtelser		2.820.746	571.487
Gældsforpligtelser		2.820.746	3.794.775
Passiver		5.163.940	6.215.267
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	300.000	2.120.492	2.420.492
Årets resultat	0	-77.298	-77.298
Egenkapital 30. september	300.000	2.043.194	2.343.194

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	0	931
	<u>0</u>	<u>931</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	65
	<u>0</u>	<u>65</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	29.167	91.373
Andre finansielle omkostninger	17.900	55.122
	<u>47.067</u>	<u>146.495</u>

Noter til årsregnskabet

4. 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	426.505	107.240
Årets afskrivninger	94.295	4.998
Ned- og afskrivninger 30. september	520.800	112.238
Regnskabsmæssig værdi 30. september	5.116.761	0
Afskrives over	50 år	5 år

5. 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:

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	2.682.115
Mellem 1 og 5 år	0	541.173
Langfristet del	0	3.223.288
Inden for 1 år	0	175.601
	0	3.398.889

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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 administrationsselskab 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

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KG Ejendomsinvest ApS for 2022/23 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 2022/23 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.

Bruttofortjeneste

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 posteringer 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 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.

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 renteomkostning over låneperioden.

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.