

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

**KG3 GILLELEJE APS**

**Parkvej 1**

**3250 Gilleleje**

**CVR-nr. 38 44 82 69**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 3/12 2019

---

Michael Kyvsgaard Nyboe

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskabet udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	10
Balance pr. 30. juni 2019	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2019	13
Noter	14-16

**Selskab**

KG3 Gilleleje ApS  
Parkvej 1  
3250 Gilleleje

CVR-nr. 38 44 82 69

Hjemsted: Gilleleje

**Direktion**

Michael Kyvsgaard Nyboe

**Revisor**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

KG3 Gilleleje ApS' hovedaktivitet har i året været at erhverve og udvikle ejendommen Vesterbrogade 1A, Gilleleje, og dermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et negativt resultat, hvilket har indfriet de forventninger, der var stillet til året. Udviklingen af ejendommen forløber planmæssigt og forventes færdiggjort ultimo 2020.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et mindre negativt resultat i næste regnskabsår. Egenkapitalen forventes reetableret via egen indtjening således at egenkapitalen er reetableret pr. 30/6 2021.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for KG3 Gilleleje ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Gilleleje, den 22. november 2019

#### I direktionen

---

Michael Kyvsgaard Nyboe  
Adm. direktør

## Til den daglige ledelse i KG3 Gilleleje ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KG3 Gilleleje ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisorer's Ethiske 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.

Søborg, den 22. november 2019

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Simon Morthorst  
statsautoriseret revisor  
mne29383

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

#### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen ved salg af færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.



**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med KG3 Gilleleje Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetilæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Materielle anlægsaktiver

#### Projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for trejdemand. Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorar til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse og nedskrives til genindvindingsværdi, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivningen af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

#### Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-602.910	-170.742
Andre finansielle indtægter	0	2.529
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.353.838</u>	<u>-594.916</u>
RESULTAT FØR SKAT	-1.956.748	-763.129
3 Skat af årets resultat	<u>597.313</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.359.435</u></u>	<u><u>-763.129</u></u>

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-1.359.435</u>	<u>-763.129</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.359.435</u></u>	<u><u>-763.129</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
4 Materielle anlægsaktiver under opførelse	<u>19.115.670</u>	<u>14.893.065</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>19.115.670</u>	<u>14.893.065</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>19.115.670</u>	<u>14.893.065</u>
Andre tilgodehavender	774.708	332.349
3 Udskudte skatteaktiver	<u>597.313</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.372.021</u>	<u>332.349</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>440.706</u>	<u>61.328</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.812.727</u>	<u>393.677</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>20.928.397</u></u>	<u><u>15.286.742</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-2.122.564	-763.129
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>-2.072.564</u>	<u>-713.129</u>
5 Anden gæld	<u>16.289.329</u>	<u>15.092.679</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>16.289.329</u>	<u>15.092.679</u>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	780.880	907.192
3 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	<u>5.930.752</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>6.711.632</u>	<u>907.192</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>23.000.961</u>	<u>15.999.871</u>
PASSIVER I ALT	<u>20.928.397</u>	<u>15.286.742</u>
1 Going concern og finansielle risici		
2 Personaleomkostninger		
6 Eventualforpligtelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 28/2 2017	50.000	0	0	50.000
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringer	<u>0</u>	<u>-763.129</u>	<u>0</u>	<u>-763.129</u>
Egenkapital pr. 1/7 2018	50.000	-763.129	0	-713.129
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringer	<u>0</u>	<u>-1.359.435</u>	<u>0</u>	<u>-1.359.435</u>
Egenkapital pr. 30/6 2019	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>-2.122.564</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-2.072.564</u></u>

### 1 Going concern og finansielle risici

Selskabet har efter regnskabsårets udløb indgået aftale om lån til opførelse af byggeriet, hvorved selskabet har sikret sig den nødvendige finansiering.

Årsregnskabet er på baggrund af ovenstående aflagt under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret udover selskabets direktører, som er ulønnet.

### 3 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2017/18</u>
Skyldig pr. 1/7 2018	0	0		
Skat af årets resultat	0	-597.313	-597.313	0
Refusion, sambeskatning	0	0		
SKYLDIG PR. 30/6 2019	<u>0</u>	<u>-597.313</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>-597.313</u>	<u>0</u>



4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I ALT	30/6 2018
Kostpris pr. 1/7 2018	14.893.065	14.893.065	0
Tilgang i året	4.222.605	4.222.605	14.893.065
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 30/6 2019	<u>19.115.670</u>	<u>19.115.670</u>	<u>14.893.065</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/7 2018	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 30/6 2019	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
REGN. VÆRDI PR. 30/6 2019	<u><u>19.115.670</u></u>	<u><u>19.115.670</u></u>	<u><u>14.893.065</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Anden gæld	<u>16.289.329</u>	<u>15.092.679</u>
I ALT	<u><u>16.289.329</u></u>	<u><u>15.092.679</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for KG3 Gilleleje Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Kyvsgaard Nyboe

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-844781873237

IP: 5.103.xxx.xxx

2019-12-05 13:04:56Z

NEM ID 

## Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:58129611

IP: 93.165.xxx.xxx

2019-12-05 13:08:17Z

NEM ID 

## Michael Kyvsgaard Nyboe

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-844781873237

IP: 5.103.xxx.xxx

2019-12-05 13:46:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 81N87-DMAFD-024UB-AQPQY-OEEHC-SAH00

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>