



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# KMGP Ejendomme IVS

CVR-nr. 39 63 34 77

Granstuevej 37  
2840 Holte

## Årsrapport 2018/19

(regnskabsperiode 9. juni 2018 - 30. september 2019)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
20. december 2019

---

Klaus Michael Pedersen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 9. juni 2018 - 30. september 2019 for KMGP Ejendomme IVS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. juni 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 20. december 2019

I direktionen:

---

Klaus Michael Pedersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til den daglige ledelse i KMGP Ejendomme IVS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KMGP Ejendomme IVS for regnskabsåret 9. juni 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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.

Allerød, den 20. december 2019

**Piaster Revisorerne,**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr.: 25 16 00 37**

Steen Dahl Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne29455

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	KMGP Ejendomme IVS Granstuevej 37 2840 Holte
	CVR-nr.: 39 63 34 77
	Stiftet: 9. juni 2018
	Hjemsted: Rudersdal
<b>Direktion</b>	Klaus Michael Pedersen
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået af at udleje en ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en udlejningsejendom.

## Resultatopgørelse 9. juni - 30. september

	Note	<i>16 måneder</i> 2018/19
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>280.562</b>
Af- og nedskrivninger	1	-76.269
<b>Driftsresultat</b>		<b>204.293</b>
Finansielle omkostninger	2	-138.224
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>66.069</b>
Skat af årets resultat	3	-10.956
<b>Årets resultat</b>		<b>55.113</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført overskud		15.114
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Reserve for iværksætterselskab		39.999
<b>Disponeret i alt</b>		<b>55.113</b>

## Balance pr. 30. september

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>
Grunde og bygninger	4	3.204.191
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.204.191</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.204.191</b>
Andre tilgodehavender		0
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>122.065</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>122.065</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.326.256</b>



## Balance pr. 30. september

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>
Selskabskapital		1
Reserve for iværksætterselskab		39.999
Overført resultat		14.444
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>54.444</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.690.141
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.690.141</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	97.248
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.411.999
Selskabsskat		10.956
Anden gæld		51.468
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.581.671</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.271.812</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.326.256</u></b>
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

## Egenkapitalopgørelse 9. juni - 30. september

	2019
<b>Selskabskapital</b>	
Saldo primo	1
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1</b>
<b>Reserve for iværksætterselskab</b>	
Saldo primo	0
Egenkapital overført til reserver	39.999
<b>Saldo ultimo</b>	<b>39.999</b>
<b>Overført resultat</b>	
Saldo primo	0
Værdireguleringer af egenkapitalen	-670
Årets resultat	15.114
<b>Saldo ultimo</b>	<b>14.444</b>
<b>Foreslået udbytte</b>	
Saldo primo	0
Udbetalt udbytte	0
Årets resultat	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>54.444</b>

## Noter

	<u>2018/19</u>
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>	
Afskrivninger, bygninger	76.269
	<u><b>76.269</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	60.000
Øvrige finansielle omkostninger	78.224
	<u><b>138.224</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Skat af ordinært resultat	10.956
Regulering af udskudt skat	0
	<u><b>10.956</b></u>
	<u>2019</u>
<b>4 Grunde og bygninger</b>	
Kostpris 9. juni	0
Årets tilgang	3.280.460
	<u>3.280.460</u>
Kostpris 30. september	
Afskrivninger 9. juni	0
Årets afskrivninger	76.269
	<u>76.269</u>
Afskrivninger 30. september	76.269
	<u>76.269</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u><b>3.204.191</b></u>

# Noter

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30. september 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.787.389	97.248	1.690.141	1.301.149
	<b>1.787.389</b>	<b>97.248</b>	<b>1.690.141</b>	<b>1.301.149</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med; KMGP Holding ApS og Holte Flytte- og Vognmandsforretning ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 1.787, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 3.204.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets lejeindtægter fratrukket årets ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter og varmebetaling m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Lejeindtægten indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer og ejendomsskat m.m.

# Anvendt regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Bygninger	30 år	20%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

## Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Skyldig skat og udskudt skat

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

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



# 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.”

## Klaus Michael Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-962042019908

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-12-22 15:47:33Z

NEM ID 

## Klaus Michael Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-962042019908

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-12-22 15:47:33Z

NEM ID 

## Steen Dahl Andersen

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:25160037-RID:67629748

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-12-22 16:54:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NOV30-E6QDX-W438Q-GH2IY-B7EHF-BEID5

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 tidsstemplet 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>