



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

KG152 APS
BROVEJEN 411, 5500 MIDDELFART
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. juni 2023

Jan Jacobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KG152 ApS Brovejen 411 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 40 34 44 62 Stiftet: 8. marts 2019 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Jacobsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nykredit

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KG152 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 26. juni 2023

Direktion:

Jan Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i KG152 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KG152 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 26. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet og særligt præget af udviklingen i dagsværdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, hvor særligt udviklingen i renteniveauet samt et generelt højere udbud af landejendomme har haft en negativ effekt på værdiansættelsen og en negativ resultatpåvirkning på 3.713 t.kr. før skat.

På baggrund af udviklingen i selskabets driftsresultat samt en stigning i selskabets kortfristede gældsforpligtelser, er der fra moderselskabet i koncernen afgivet støtteerklæring som sikrer selskabets fortsatte drift og finansiering.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		149.266	153.030
Af- og nedskrivninger.....		-17.188	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.712.562	2.411.800
DRIFTSRESULTAT		-3.580.484	2.564.830
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.147.529	-441.652
RESULTAT FØR SKAT		-4.728.013	2.123.178
Skat af årets resultat.....	3	623.250	-336.355
ÅRETS RESULTAT		-4.104.763	1.786.823
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-4.104.763	1.786.823
I ALT		-4.104.763	1.786.823

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		257.187	0
Investeringsjendomme.....		80.596.970	82.943.550
Materielle anlægsaktiver.....	4	80.854.157	82.943.550
ANLÆGSAKTIVER.....		80.854.157	82.943.550
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		110.480	27.160
Udskudte skatteaktiver.....		217.855	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	65.260
Periodeafgrænsningsposter.....		26.653	25.199
Tilgodehavender.....		354.988	117.619
Likvide beholdninger.....		43.728	179.911
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		398.716	297.530
AKTIVER.....		81.252.873	83.241.080
PASSIVER			
Selskabskapital.....		30.000.000	30.000.000
Overført resultat.....		5.435.618	9.540.382
EGENKAPITAL.....		35.435.618	39.540.382
Hensættelse til udskudt skat.....		0	405.395
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		0	405.395
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		38.793.872	29.995.005
Anden gæld.....		7.003.383	13.290.298
Kortfristede gældsforpligtelser.....		45.817.255	43.295.303
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		45.817.255	43.295.303
PASSIVER.....		81.252.873	83.241.080
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Kapitalforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	30.000.000	9.540.381	39.540.381
Forslag til resultatdisponering.....		-4.104.763	-4.104.763
Egenkapital 31. december 2022.....	30.000.000	5.435.618	35.435.618

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.073.559	363.967	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	73.970	77.685	
	1.147.529	441.652	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-65.260	
Regulering af udskudt skat.....	-623.250	401.615	
	-623.250	336.355	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsje- domme	
Kostpris 1. januar 2022.....	0	81.126.044	
Tilgang.....	274.375	1.365.982	
Kostpris 31. december 2022.....	274.375	82.492.026	
Årets afskrivninger	17.188	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	17.188	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	1.817.506	
Årets værdireguleringer.....	0	-3.712.562	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	0	-1.895.056	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	257.187	80.596.970	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Liebhaber land- ejendom med erhverv	Landejendom	Landbrugsjord
Dagsværdi 31. december 2022.....	49.500.000	7.000.000	24.096.970
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-368.687	-3.343.875	0

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Liebhaber landejendom 49.500 tkr. med tilhørende jorder og udbygninger. Ejendommen er værdiansat på baggrund af valuarvurdering med udgangspunkt i forventede realisationspriser ved salg. Væsentligste forudsætninger for vurderingen baserer sig på differentierede kvadratmeterpriser: 16,5 ha jord á 230 tkr.; 1200 kvm maskinhuse á 2,6 tkr./kvm.; 800 kvm ladebygning á 2,4 tkr./kvm; 376 kvm bolig á 67,4 tkr./kvm samt 418 kvm erhverv á 36,8 tkr./kvm.

Landejendommen er værdiansat på baggrund af valuarvurdering med udgangspunkt i forventede realisationspriser ved salg. Væsentligste forudsætninger for vurderingen baserer sig på differentierede kvadratmeterpriser: 24 ha jord á 125 tkr.; 761 kvm ladebygning á 0,5 tkr./kvm samt 270 kvm bolig á 13,3 tkr./kvm.

For begge ovennævnte ejendomme er kvadratmeterpriserne fastsat af mægler med kendskab til lokalområdet og udviklingen på markedet. På baggrund af ejendommenes kompleksitet er det ikke muligt at fastsætte dagsværdien pålideligt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på en forventet markedsleje.

Landbrugsjord 19,36 ha. med henblik på udmatrikulering og opførelse. Værdiansættes til 24.097 tkr. svarende til kostprisen med tilgæede projekteringsomkostninger.

Alle ejendomme og jorder er beliggende i Middelfart kommune.

Eventualposter mv.

5

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JJ HOLDING & INVEST ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for moderselskabets engagement med pengeinstitut er udstedt ejerpantebrev som stiller sikkerhed i selskabets ejendomme. Ejerpantebrevene omfatter følgende ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	kr.
Strib Landevej 102, 5500 Middelfart, Ejerpantebrev 1.558.000 kr.....	7.000.000
Østre Hougvej 152, 5500 Middelfart, Ejerpantebrev 31.053.000 kr.....	49.500.000

Kapitalforhold

7

På baggrund af udviklingen i selskabets driftsresultat samt en stigning i selskabets kortfristede gældsforpligtelser, er der fra moderselskabet i koncernen afgivet støtteerklæring som sikrer selskabets fortsatte drift og finansiering.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KG152 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Forpagtningsindtægter og lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme samt administration mv

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-7 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.