KOVSTED & SKOVGÅRD
revision | rådgivning

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

KGV17 Aps

C/O Jørn Johansen, Brammersgade 39B, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 42 70 06 65

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2025.

Jørn Frøsig Johansen
Dirigent

Medlem af: Allinial GLOBAL
An association of legally independent firms

REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KGV17 Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 13. marts 2025

Direktion

Jørn Frøsig Johansen

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i KGV17 Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for KGV17 Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om 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.

Aarhus, den 13. marts 2025

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 38 75 16 46

René Ferrer Ruiz
Statsautoriseret revisor
mne33710

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

Selskabsoplysninger

Selskabet	KGV17 Aps C/O Jørn Johansen Brammersgade 39B 8000 Aarhus C	
	CVR-nr.:	42 70 06 65
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Jørn Frøsig Johansen	
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab	

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KGV17 Aps er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre interne omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kost pris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når ar bejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsakti-ver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat 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 og for betalte acon-to skatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KGV17 Aps solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealisationsværdi.

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**791.662**	**498.628**
3	Personaleomkostninger	-800.166	-601.412
	Driftsresultat	**-8.504**	**-102.784**
	Andre finansielle indtægter	58	102
4	Øvrige finansielle omkostninger	-662.442	-401.894
	Resultat før skat	**-670.888**	**-504.576**
	Skat af årets resultat	144.229	109.722
	Årets resultat	**-526.659**	**-394.854**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-526.659	-394.854
	Disponeret i alt	**-526.659**	**-394.854**

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	11.085.181	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	7.485.588
	Materielle anlægsaktiver i alt	11.085.181	7.485.588
	Deposita	3.750	3.750
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.750	3.750
	Anlægsaktiver i alt	**11.088.931**	**7.489.338**
	Omsætningsaktiver		
	Udskudte skatteaktiver	177.338	109.722
	Tilgodehavender i alt	177.338	109.722
	Likvide beholdninger	0	464.261
	Omsætningsaktiver i alt	**177.338**	**573.983**
	Aktiver i alt	**11.266.269**	**8.063.321**

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	74.931	-498.410
	Egenkapital i alt	**114.931**	**-458.410**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.376.676	0
	Deposita	192.482	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.982.398	2.784.256
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.551.556	2.784.256
5	Kortfristet del af langfristet gæld	129.001	0
	Gæld til pengeinstitutter	62.335	5.061.428
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.866	468.269
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	979
	Anden gæld	403.580	206.799
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	599.782	5.737.475
	Gældsforpligtelser i alt	**11.151.338**	**8.521.731**
	Passiver i alt	**11.266.269**	**8.063.321**

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Kapitalberedskab

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-35N4Q

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-103.556	-63.556
Årets overførte overskud eller underskud	0	-394.854	-394.854
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-498.410	-458.410
Årets overførte overskud eller underskud	0	-526.659	-526.659
Koncerntilskud	0	1.100.000	1.100.000
	40.000	**74.931**	**114.931**

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i, udlejning af og udvikling af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

2. Kapitalberedskab

Selskabets kapitalberedskab er betinget af, at moderselskabets forsat vil og har mulighed for at stille den fornødne likviditet til rådighed, og om nødvendigt at eftergive sit tilgodehavende. Endvidere er det ledelsens forventningerne at fremtidige pengestrømme fra materielle anlægsaktiver under opførsel i 2025 vil bidrage til at selskabet kan betale sine forpligtelser som de forfalder.

Årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	2024	2023
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	778.973	595.436
Andre omkostninger til social sikring	21.193	5.976
	800.166	**601.412**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	405.775	293.881
Andre finansielle omkostninger	256.667	108.013
	662.442	**401.894**

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.505.677	129.001	5.376.676	4.865.737
Deposita	192.482	0	192.482	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.982.398	0	4.982.398	0
	10.680.557	**129.001**	**10.551.556**	**4.865.737**

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og realkreditinstitut, 5.623 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 11.085 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JJ75 HOLDING ApS, CVR-nr. 35859195, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

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."

Jørn Frøsig Johansen
Direktør
På vegne af: KGV17 Aps
Serienummer: b6f2a4ba-cbfd-419d-94d5-d3b3b378bf90
IP: 80.167.xxx.xxx
2025-03-14 07:27:42 UTC

René Ferrer Ruiz
KOVSTED & SKOVGÅRD REVISION & RÅDGIVNING STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re…
Serienummer: a3026c71-6cc9-4024-8c42-bfb0f98b3272
IP: 87.54.xxx.xxx
2025-03-14 07:32:07 UTC

Jørn Frøsig Johansen
Dirigent
På vegne af: KGV17 Aps
Serienummer: b6f2a4ba-cbfd-419d-94d5-d3b3b378bf90
IP: 80.167.xxx.xxx
2025-03-14 09:41:32 UTC

Penneo dokumentnøgle: NVE85-SSMB7-1P7VT-XVFZY-0Y8IV-3SN4Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter