



**Lillebælt Revision**

Statsautoriseret  
revisionsanpartsselskab

Nyvang 7

5500 Middelfart

Tlf. 64 41 61 00

CVR nr. 10122058

---

# **KMS Ejendomme ApS**

**Oregårdvej 54  
5400 Bogense**

**CVR-nr. 27 16 13 32**

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. maj 2018

---

Kurt Madsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for KMS Ejendomme 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 28. marts 2018

### **Direktion**

Kurt Madsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i KMS Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KMS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Middelfart, den 28. marts 2018

Lillebælt Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 10 12 20 58

Ole Lyng Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34462

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KMS Ejendomme ApS  
Oregårdvej 54  
5400 Bogense

CVR-nr.: 27 16 13 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemsted: Nordfyns

### Direktion

Kurt Madsen, direktør

### Revisor

Lillebælt Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Nyvang 7  
5500 Middelfart

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, investeringsvirksomhed, udlejningsvirksomhed og anden dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 38.238, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 122.998.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for KMS Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Øvrige bygninger	50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

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 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.

### **Gældsforpligtelser**

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 amortisering 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>269.948</b>	<b>382.921</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-96.337</u>	<u>-97.791</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>173.611</b>	<b>285.130</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-77.508</u>	<u>-81.459</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>96.103</b>	<b>203.671</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-133.720</u>	<u>-141.651</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-37.617</b>	<b>62.020</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-621</u>	<u>-28.666</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-38.238</u></u></b>	<b><u><u>33.354</u></u></b>
Overført resultat		<u>-38.238</u>	<u>33.354</u>
		<b><u><u>-38.238</u></u></b>	<b><u><u>33.354</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.833.692	4.835.757
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>7.500</u>	<u>32.308</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>4.841.192</b></u>	<u><b>4.868.065</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.841.192</b></u>	<u><b>4.868.065</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>4.420</u>	<u>8.493</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>4.420</b></u>	<u><b>8.493</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>52.417</b></u>	<u><b>835</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>56.837</b></u>	<u><b>9.328</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.898.029</b></u></u>	<u><u><b>4.877.393</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-2.002</u>	<u>36.236</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>122.998</u></b>	<b><u>161.236</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.634.603</u>	<u>1.761.005</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>1.634.603</u></b>	<b><u>1.761.005</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	123.689	120.128
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.702.353	1.630.651
Selskabsskat		6.446	29.641
Anden gæld		1.286.497	1.155.279
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.443</u>	<u>19.453</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.140.428</u></b>	<b><u>2.955.152</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.775.031</u></b>	<b><u>4.716.157</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.898.029</u></b>	<b><u>4.877.393</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	36.236	161.236
Årets resultat	0	-38.238	-38.238
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-2.002</u></b>	<b><u>122.998</u></b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	45.000	45.000
Andre personaleomkostninger	<u>51.337</u>	<u>52.791</u>
	<u><b>96.337</b></u>	<u><b>97.791</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	64.559	59.104
Andre finansielle omkostninger	<u>69.161</u>	<u>82.547</u>
	<u><b>133.720</b></u>	<u><b>141.651</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	6.446	28.666
Sambeskatningsbidrag	<u>-5.825</u>	<u>0</u>
	<u><b>621</b></u>	<u><b>28.666</b></u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2017	5.023.870	159.000
Tilgang i årets løb	<u>50.635</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>5.074.505</u>	<u>159.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	188.113	126.692
Årets afskrivninger	<u>52.700</u>	<u>24.808</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>240.813</u>	<u>151.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>4.833.692</u></b>	<b><u>7.500</u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2017</u>	<u>Gæld 31. december 2017</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.881.133</u>	<u>1.758.292</u>	<u>123.689</u>	<u>1.139.847</u>
	<b><u>1.881.133</u></b>	<b><u>1.758.292</u></b>	<b><u>123.689</u></b>	<b><u>1.139.847</u></b>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i obligatorisk national sambeskatning og hæfter for skat af den samlede sambeskatningsindkomst. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for administrationselskabet KM Smedegaard Holding ApS.

## **Noter**

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.758, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 3.783.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders mellemværender med Nordfyns Bank er tinglyst pantebrev nom. t.kr. 300 i ejendom med bogført værdi t.kr. 411.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst pantebrev nom. T.kr. 75 i ejendom med bogført værdi t.kr. 639.