

KMS Ejendomme ApS

Oregårdvej 54, 5400 Bogense

Årsrapport for

2015

CVR. nr. 27 16 13 32

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
24. maj 2016

Kurt Madsen

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "K.M.", is written over a horizontal line.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger og ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for KMS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Betingelserne for fravalg af revision er efter min opfattelse opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 17. maj 2016

Direktion

Kurt Madsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KMS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KMS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten 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.

Middelfart, den 17. maj 2016

Lillebælt Revision

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 10 12 20 58


Ole Lyng Andersen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KMS Ejendomme ApS
Oregårdvej 54
5400 Bogense

CVR-nr.: 27 16 13 32
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
13. regnskabsår

Direktion

Kurt Madsen

Revision

Lillebælt Revision Registreret Revisionsanpartsselskab
Nyvang 7
5500 Middelfart

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i året bestået i køb og salg af fast ejendom, investeringsvirksomhed, udlejningsvirksomhed og anden dermed beslægtet aktivitet.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev lavere end forventet på grund af omkostninger til ekstraordinær istandsættelse af ejendomme efter fraflyttede lejere. Resultatet anses efter omstændighederne for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til datoen for årsrapportens underskrivelse ikke indtrådt begivenheder, som kunne have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KMS Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og 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 de fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at de 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 indregningen 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 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 indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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. Her, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Bygninger	50 år
Driftsmateriel og inventar	5 år

Småanskaffelser samt aktiver med begrænset levetid indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivninger på anlægsaktiver

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

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>2015</u>	Note	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	198.570		295.513
Personaleomkostninger	-70.626		-55.622
Af- og nedskrivninger	-79.392		-74.731
Driftsresultat	48.552		165.160
Finansieringsindtægter	0		1
Finansieringsudgifter	-133.354	2	-127.175
Resultat før skat	-84.802		37.986
Skat af årets resultat	8.494	3	-20.562
Årets resultat	-76.308		17.424
 Årets resultat foreslås anvendt således:			
Overføres til næste år	-76.308		17.424
	-76.308		17.424

Balance

Aktiver

	<u>31/12 2015</u>	Note	<u>31/12 2014</u>
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	4.603.288	4	4.215.682
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>64.108</u>	5	<u>95.908</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.667.396</u>		<u>4.311.590</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.667.396</u>		<u>4.311.590</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende selskabsskat	5.694	6	0
Andre tilgodehavender	<u>14.326</u>		<u>21.103</u>
Tilgodehavender i alt	<u>20.020</u>		<u>21.103</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>		<u>86.360</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>20.020</u>		<u>107.463</u>
Aktiver i alt	<u>4.687.416</u>		<u>4.419.053</u>

Balance**Passiver**

	<u>31/12 2015</u>	Note	<u>31/12 2014</u>
Egenkapital			
Selskabskapital	125.000	7	125.000
Overført resultat	<u>2.882</u>	8	<u>79.190</u>
Egenkapital i alt	<u>127.882</u>		<u>204.190</u>

Hensættelser

Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>		<u>2.800</u>
Hensættelser i alt	<u>0</u>		<u>2.800</u>

Gæld

Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.923.097</u>	9	<u>2.075.478</u>
Langfristet gæld i alt	<u>1.923.097</u>		<u>2.075.478</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	143.026		139.996
Gæld til pengeinstitutter	77.514		0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.385		594
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.377.957		1.212.662
Selskabsskat	0		21.462
Anden gæld	994.222		757.237
Periodeafgrænsningsposter	<u>28.333</u>		<u>4.634</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>2.636.437</u>		<u>2.136.585</u>
Gæld i alt	<u>4.559.534</u>		<u>4.212.063</u>
Passiver i alt	<u>4.687.416</u>		<u>4.419.053</u>

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

10

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	30.000	20.000
Personaleudgifter i øvrigt	40.626	35.622
	<u>70.626</u>	<u>55.622</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	50.796	45.914
Renter i øvrigt	82.558	81.261
	<u>133.354</u>	<u>127.175</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-5.694	21.462
Udskudt skat af årets resultat	-2.800	-900
Skat af årets resultat i alt	<u>-8.494</u>	<u>20.562</u>
4. Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	4.306.544	4.306.544
Årets tilgang	435.198	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>4.741.742</u>	<u>4.306.544</u>
Afskrivninger primo	-90.862	-45.431
Årets afskrivninger	-47.592	-45.431
Afskrivninger ultimo	<u>-138.454</u>	<u>-90.862</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.603.288</u>	<u>4.215.682</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum primo	159.000	134.000
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>25.000</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>159.000</u>	<u>159.000</u>
Afskrivninger primo	-63.092	-33.792
Årets afskrivninger	<u>-31.800</u>	<u>-29.300</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-94.892</u>	<u>-63.092</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>64.108</u>	<u>95.908</u>
6. Tilgodehavende selskabsskat		
Saldo primo	-21.462	-20.200
Betalt skat	<u>21.462</u>	<u>20.200</u>
Tilgodehavende vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>5.694</u>	<u>-21.462</u>
Tilgodehavende selskabsskat i alt	<u>5.694</u>	<u>-21.462</u>
7. Selskabskapital		
Saldo primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
8. Overført resultat		
Saldo primo	79.190	61.766
Overført ifølge resultatfordeling	<u>-76.308</u>	<u>17.424</u>
	<u>2.882</u>	<u>79.190</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
9. Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld i alt	2.066.123	2.215.474
Andel af gæld, der forfalder inden 1 år	<u>-143.026</u>	<u>-139.996</u>
	<u>1.923.097</u>	<u>2.075.478</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.346.504</u>	<u>1.501.690</u>

10. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**Pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 2.066 er tinglyst pantebreve i selskabets ejendomme med bogført værdi t.kr. 3.804.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders mellemværender med Nordfyns Bank er tinglyst pantebrev nom. t.kr. 300 i ejendom med bogført værdi t.kr. 366.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst pantebrev nom. t.kr. 75 i ejendom med bogført værdi t.kr. 653.

Eventualforpligtelser

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.