



**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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 16. marts 2020

---

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	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 4. marts 2020

### **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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 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 4. marts 2020

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 2019

Regnskabsår: 17. 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 2019 udviser et overskud på kr. 69.389, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 283.400.

### **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 2019 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 2019 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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omkostninger til udlejningsejendomme**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med denudlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **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**

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>392.271</b>	<b>419.742</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-96.673</u>	<u>-96.337</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>295.598</b>	<b>323.405</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-57.551</u>	<u>-60.051</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>238.047</b>	<b>263.354</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-134.536</u>	<u>-137.814</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>103.511</b>	<b>125.540</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-34.122</u>	<u>-34.527</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>69.389</u></b>	<b><u>91.013</u></b>
Overført resultat		<u>69.389</u>	<u>91.013</u>
		<b><u>69.389</u></b>	<b><u>91.013</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.817.092	4.872.144
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>2.500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>4.817.092</b></u>	<u><b>4.874.644</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.817.092</b></u>	<u><b>4.874.644</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>2.921</u>	<u>2.398</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.921</b></u>	<u><b>2.398</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>12.392</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.921</b></u>	<u><b>14.790</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.820.013</b></u></u>	<u><u><b>4.889.434</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		158.400	89.011
<b>Egenkapital</b>		<b><u>283.400</u></b>	<b><u>214.011</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.192.242	1.316.220
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.192.242</u></b>	<b><u>1.316.220</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	123.817	123.633
Banker		50.941	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.571	106
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.619.803	1.771.427
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.251.073	1.154.541
Selskabsskat		34.122	39.072
Anden gæld		251.725	258.530
Periodeafgrænsningsposter		11.319	11.894
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.344.371</u></b>	<b><u>3.359.203</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.536.613</u></b>	<b><u>4.675.423</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.820.013</u></b>	<b><u>4.889.434</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	89.011	214.011
Årets resultat	0	69.389	69.389
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>158.400</u></b>	<b><u>283.400</u></b>

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	45.000	45.000
Andre personaleomkostninger	<u>51.673</u>	<u>51.337</u>
	<b><u>96.673</u></b>	<b><u>96.337</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	68.862	68.431
Andre finansielle omkostninger	<u>65.674</u>	<u>69.383</u>
	<b><u>134.536</u></b>	<b><u>137.814</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	34.122	39.072
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	5.825
Sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>-10.370</u>
	<b><u>34.122</u></b>	<b><u>34.527</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	<u>5.168.007</u>	<u>159.000</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>5.168.007</u>	<u>159.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	295.864	156.500
Årets afskrivninger	<u>55.051</u>	<u>2.500</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>350.915</u>	<u>159.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>4.817.092</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.439.853</u>	<u>1.316.059</u>	<u>123.817</u>	<u>696.974</u>
	<b><u><u>1.439.853</u></u></b>	<b><u><u>1.316.059</u></u></b>	<b><u><u>123.817</u></u></b>	<b><u><u>696.974</u></u></b>

### 6 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.



## **Noter**

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.316, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 3.755.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders mellemværender med Nordfyns Bank er tinglyst pantebrev nom. t.kr. 300 i ejendom med bogført værdi t.kr. 436.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst pantebrev nom. t.kr. 75 i ejendom med bogført værdi t.kr. 625.