

Til Erhvervsstyrelsen

KLM Ejendomme ApS

Permelillevej 11, 8240 Risskov

CVR-nr. 29 00 86 47

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7/3 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11 - 12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for KLM Ejendomme ApS.

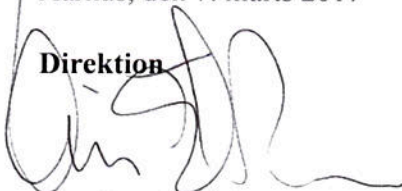
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. marts 2017

Direktion

Kim Staack Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KLM Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Viborg, den 7. marts 2017

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 33 63 90



Jens Ole Klemmensen

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	KLM Ejendomme ApS c/o Kim Staack Nielsen Permelillevej 11 8240 Risskov
	CVR-nr.: 29 00 86 47
	Hjemsteds- kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Staack Nielsen
Revision	Dansk Revision Viborg Registreret revisionsaktieselskab Agerlandsvej 16 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering i ejendomme.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat før skat på DKK 150.653 anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapital i løbet af de kommende år vil være reableret ved egen indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for 2017.

Selskabet har i samarbejde med sin bankforbindelse sikret, at der er den fornødne likviditet til rådighed i 2017.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for KLM Ejendomme ApS 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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.

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

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttofortjenesten i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme. For 2016 er anvendt et forrentningskrav for investeringsejendomme på 4,75 - 5,25 %.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Opskrivninger, med fradrag af udskudt skat, overføres til reserve for opskrivning til dagsværdi under egenkapitalen.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser opstået ved erhvervelse af investeringsejendomme indregnes til lånets pantebrevsrestgæld.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste		792.566	763.739
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		-136.361	1.081
Administrationsomkostninger		-6.186	-7.268
Driftsresultat		650.019	757.552
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-499.366	-609.149
Resultat før skat		150.653	148.403
Skat af årets resultat		-33.144	-32.649
Årets resultat		117.509	115.754
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		117.509	115.754
Disponeret i alt		117.509	115.754

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016	2015
Investeringsejendomme		19.475.000	19.150.000
Materielle anlægsaktiver	1	19.475.000	19.150.000
Anlægsaktiver		19.475.000	19.150.000
Andre tilgodehavender		36.192	3.723
Udskudt skatteaktiv		472.104	505.248
Periodeafgrænsningsposter		5.385	5.262
Tilgodehavender		513.681	514.233
Likvide beholdninger		6.990	47.818
Omsætningsaktiver		520.671	562.051
Aktiver i alt		19.995.671	19.712.051

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016	2015
Anpartskapital		2.001.000	2.001.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		-1.673.825	-1.791.334
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	2	327.175	209.666
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser		0	0
Prioritetsgæld	3	13.867.438	13.878.012
Deposita lejere		345.343	289.505
Langfristede gældsforpligtelser		14.212.781	14.167.517
Kortfristet del af langfristet gæld	3	10.573	10.011
Gæld til pengeinstitutter		4.543.867	4.791.731
Selskabsskat		0	0
Gæld til associerede virksomheder		876.003	482.343
Anden gæld		25.272	50.783
Kortfristede gældsforpligtelser		5.455.715	5.334.868
Gældsforpligtelser		19.668.496	19.502.385
Passiver i alt		19.995.671	19.712.051
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter til årsrapporten

0 Going concern

Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at kreditfaciliteterne opretholdes.

Ledelsen forventer, at selskabet kan retablere anpartskapitalen i de kommende år via forbedret indtjening og kapitalindskud fra ejerkredsen. Forbedret indtjening er en betingelse for værdien af det indregnede skatteaktiv på DKK 472.104.

Usikkerhed i forbindelse med going concern er i øvrigt beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises.

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar	19.251.383
Årets tilgang	461.361
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	<u>19.712.744</u>
Værdireguleringer 1. januar	-101.383
Årets værdiregulering	-136.361
Værdireguleringer 31. december	<u>-237.744</u>
Afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	0
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.475.000</u>

Offentlig ejendomsvurdering på ejendomme udgør DKK 12.050.000.

Noter til årsrapporten

1 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkastbaserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 31. december 2016 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

<u>Ændring i forrentningskrav</u>	<u>Ned-/ opskrivning</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Forskel til bogført værdi</u>
1,00%	-3.562.744	16.150.000	-3.325.000
0,50%	-2.012.744	17.700.000	-1.775.000
0,00%	-237.744	19.475.000	0
-0,50%	2.037.256	21.750.000	2.275.000
-1,00%	4.887.256	24.600.000	5.125.000

2 Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar	2.001.000	0	-1.791.334	0	209.666
Årets resultat		0	117.509		117.509
Udbetalt udbytte				0	0
Henlagt til udbytte			0	0	0
Egenkapital 31. december	2.001.000	0	-1.673.825	0	327.175

Selskabskapitalen består af anparter á nominelt DKK 1.000.

Bevægelser på anpartskapitalen:

Anpartskapital ved stiftelse	126.000
Kapitalforhøjelse 2012	930.000
Kapitalforhøjelse 2015	945.000
Anpartskapital ultimo	<u>2.001.000</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld		
Forfalder efter 5 år	11.899.614	12.699.879
Mellem 1 og 5 år	<u>1.967.824</u>	<u>1.178.133</u>
Langfristet del	13.867.438	13.878.012
Inden for 1 år	<u>10.573</u>	<u>10.011</u>
	<u>13.878.011</u>	<u>13.888.023</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 13.878 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 19.475.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der afgivet følgende pant:

Ejerpantebreve på nom. DKK 3.300.000 med pant i Lyngbygade 65, Silkeborg.

Ejerpantebreve på nom. DKK 1.350.000 med pant i Skolegade 29, Silkeborg.

Ejerpantebreve på nom. DKK 630.000 med pant i Nyvej 7, Randers.