

Til Erhvervsstyrelsen

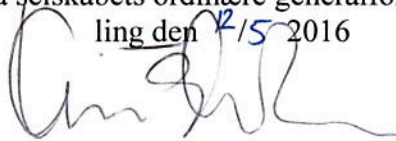
KLM Ejendomme ApS

Permelillevej 11, 8240 Risskov

CVR-nr. 29 00 86 47

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12/5 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

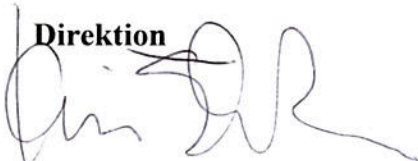
Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for KLM Ejendomme ApS.

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 12. maj 2016

Direktion


Kim Staack Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KLM Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KLM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet pr. 31. december 2015 har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen, hvormed selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 12. maj 2016

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 115.754 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 2016.

Selskabet har i samarbejde med sin bankforbindelse sikret, at der er den fornødne likviditet til rådighed i 2016.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for KLM Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen.

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

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

Investeringsejendomme 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 2015 er anvendt et forrentningskrav for investeringsejendomme på 4,75 - 5,00 %.

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 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste		763.739	706.191
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		1.081	-8.504
Administrationsomkostninger		-7.268	-6.855
Driftsresultat		757.552	690.832
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-609.149	-626.645
Resultat før skat		148.403	64.187
Skat af årets resultat		-32.649	-14.121
Årets resultat		115.754	50.066

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		115.754	50.066
Disponeret i alt		115.754	50.066

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
Investeringsjendomme		19.150.000	18.850.000
Materielle anlægsaktiver	1	19.150.000	18.850.000
Anlægsaktiver		19.150.000	18.850.000
Andre tilgodehavender		3.723	13.527
Udskudt skatteaktiv		505.248	537.897
Periodeafgrænsningsposter		5.262	5.249
Tilgodehavender		514.233	556.673
Likvide beholdninger		47.818	0
Omsætningsaktiver		562.051	556.673
Aktiver i alt		19.712.051	19.406.673

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		2.001.000	1.056.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		-1.791.334	-1.907.088
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	2	209.666	-851.088
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser		0	0
Prioritetsgæld	3	13.878.012	13.888.023
Deposita lejere		289.505	273.445
Langfristede gældsforpligtelser		14.167.517	14.161.468
Kortfristet del af langfristet gæld	3	10.011	9.478
Gæld til pengeinstitutter		4.791.731	5.223.255
Selskabsskat		0	0
Gæld til selskabsdeltagere		482.343	732.976
Anden gæld		50.783	130.584
Kortfristede gældsforpligtelser		5.334.868	6.096.293
Gældsforpligtelser		19.502.385	20.257.761
Passiver i alt		19.712.051	19.406.673
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 505.248.

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

1 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	18.952.464
Årets tilgang	298.919
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	<u>19.251.383</u>
Værdireguleringer 1. januar	-102.464
Årets værdiregulering	1.081
Værdireguleringer 31. december	<u>-101.383</u>
Afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	0
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.150.000</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 2015 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%	-3.326.383	15.925.000	-3.225.000
0,50%	-1.826.383	17.425.000	-1.725.000
0,00%	-101.383	19.150.000	0
-0,50%	2.223.617	21.475.000	2.325.000
-1,00%	5.073.617	24.325.000	5.175.000

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	1.056.000	0	-1.907.088	0	-851.088
Kapitalforhøjelse	945.000				945.000
Årets resultat		0	115.754		115.754
Udbetalt udbytte				0	0
Henlagt til udbytte			0	0	0
Egenkapital 31. december	2.001.000	0	-1.791.334	0	209.666

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>2015</u>	<u>2014</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld		
Forfalder efter 5 år	12.699.879	13.431.000
Mellem 1 og 5 år	<u>1.178.133</u>	<u>457.023</u>
Langfristet del	13.878.012	13.888.023
Inden for 1 år	<u>10.011</u>	<u>9.478</u>
	<u>13.888.023</u>	<u>13.897.501</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.