

Til Erhvervsstyrelsen

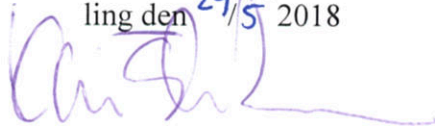
KLM Ejendomme ApS

Permelillevej 11, 8240 Risskov

CVR-nr. 29 00 86 47

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den ^{29/5} 2018



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 - 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 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 8. marts 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 8. marts 2018

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 33 63 90



Jens Ole Klemmensen

Registreret revisor

mne11469

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 122.854 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 2018.

Selskabet har i samarbejde med sin bankforbindelse sikret, at der er den fornødne likviditet til rådighed i 2018.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for KLM Ejendomme ApS 2017 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

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 2017 er anvendt et forrentningskrav for investeringsejendomme på 4,75 - 5,50 %.

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 13.200 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 acontoskatte.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste		677.729	792.566
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		-289.574	-136.361
Administrationsomkostninger		-10.065	-6.186
Driftsresultat		378.090	650.019
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-255.236	-499.366
Resultat før skat		122.854	150.653
Skat af årets resultat		-27.192	-33.144
Årets resultat		95.662	117.509

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		95.662	117.509
Disponeret i alt		95.662	117.509

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017	2016
Investeringsejendomme		19.325.000	19.475.000
Materielle anlægsaktiver	1	19.325.000	19.475.000
Anlægsaktiver		19.325.000	19.475.000
Andre tilgodehavender		2.991	36.192
Udskudt skatteaktiv		444.912	472.104
Periodeafgrænsningsposter		6.719	5.385
Tilgodehavender		454.622	513.681
Likvide beholdninger		1.230	6.990
Omsætningsaktiver		455.852	520.671
Aktiver i alt		19.780.852	19.995.671

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017	2016
Anpartskapital		2.001.000	2.001.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		-1.578.163	-1.673.825
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	2	422.837	327.175
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser		0	0
Prioritetsgæld	3	13.856.271	13.867.438
Deposita lejere		339.298	345.343
Langfristede gældsforpligtelser		14.195.569	14.212.781
Kortfristet del af langfristet gæld	3	11.166	10.573
Gæld til pengeinstitutter		4.283.552	4.543.867
Selskabsskat		0	0
Gæld til associerede virksomheder		839.285	876.003
Anden gæld		28.443	25.272
Kortfristede gældsforpligtelser		5.162.446	5.455.715
Gældsforpligtelser		19.358.015	19.668.496
Passiver i alt		19.780.852	19.995.671
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 anparts kapitalen i de kommende år via forbedret indtjening og kapitalindsud fra ejerkredsen. Forbedret indtjening er en betingelse for værdien af det indregnede skatteaktiv på DKK 444.912.

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

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar	19.712.744
Årets tilgang	139.574
Årets afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>19.852.318</u>
Værdireguleringer 1. januar	-237.744
Årets værdiregulering	<u>-289.574</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-527.318</u>
Afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.325.000</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 2017 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%	-3.827.318	16.025.000	-3.300.000
0,50%	-2.352.318	17.500.000	-1.825.000
0,00%	-527.318	19.325.000	0
-0,50%	1.647.682	21.500.000	2.175.000
-1,00%	4.422.682	24.275.000	4.950.000

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	-1.673.825	0	327.175
Årets resultat		0	95.662		95.662
Udbetalt udbytte				0	0
Henlagt til udbytte			0	0	0
Egenkapital 31. december	2.001.000	0	-1.578.163	0	422.837

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>2017</u>	<u>2016</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld		
Forfalder efter 5 år	11.160.583	11.899.614
Mellem 1 og 5 år	2.695.688	1.967.824
Langfristet del	13.856.271	13.867.438
Inden for 1 år	11.166	10.573
	<u>13.867.437</u>	<u>13.878.011</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 13.867 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 19.325.

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.