

# KLM Ejendomme ApS

Michael Drewsens Vej 21, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 29 00 86 47

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11 / 7 2023

Rune Hust  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Regnskabspraksis	4 - 6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8 - 9
Noter til årsrapporten	10 - 12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 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.

Årsregnskabet for 2022 er ikke revideret. Direktionen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. juli 2023

**Direktion**

Rune Hust

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** KLM Ejendomme ApS  
Michael Drewsens Vej 21  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 29 00 86 47  
Hjemsteds-  
kommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Rune Hust

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering i ejendomme.

## Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK 250.814 anses for tilfredsstillende.

## 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 2023.

Det er ledelsens forventning, at selskabets drift kan sikre den fornødne likviditet i 2023.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for KLM Ejendomme ApS 2022 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.

### Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger 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 2022 er anvendt et forrentningskrav for investeringsejendomme på 4,75 - 5,5 %.

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 31.000 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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>544.474</b>	<b>358.589</b>
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>544.474</b>	<b>358.589</b>
Finansielle indtægter		19.076	0
Finansielle omkostninger		-240.584	-269.346
<b>Resultat før skat</b>		<b>322.966</b>	<b>89.243</b>
Skat af årets resultat		-72.152	-19.634
<b>Årets resultat</b>		<b>250.814</b>	<b>69.609</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		250.814	69.609
<b>Disponeret i alt</b>		<b>250.814</b>	<b>69.609</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
Investeringsejendomme		20.403.622	19.025.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>20.403.622</b>	<b>19.025.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.403.622</b>	<b>19.025.000</b>
Andre tilgodehavender		9.739	5.669
Udskudt skatteaktiv		202.717	273.769
Periodeafgrænsningsposter		7.541	7.287
<b>Tilgodehavender</b>		<b>219.997</b>	<b>286.725</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>80.068</b>	<b>2.998</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>300.065</b>	<b>289.723</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>20.703.687</b>	<b>19.314.723</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
Anpartskapital		2.752.000	2.752.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		-720.573	-971.387
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>2.031.427</b>	<b>1.780.613</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld		13.314.702	13.458.458
Anden gæld		4.490.658	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>17.805.360</b>	<b>13.458.458</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	3	143.754	142.627
Gæld til pengeinstitutter		515.325	1.362.092
Selskabsskat		0	0
Gæld til kapitalinteresser		0	2.325.462
Anden gæld		207.821	245.471
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>866.900</b>	<b>4.075.652</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.672.260</b>	<b>17.534.110</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>20.703.687</b>	<b>19.314.723</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter til årsrapporten

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar	20.009.081
Årets tilgang	1.378.622
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	<u>21.387.703</u>
Værdireguleringer 1. januar	-984.081
Årets værdiregulering	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-984.081</u>
Afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	0
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>20.403.622</u></b>

Offentlig ejendomsvurdering på ejendomme udgør DKK 12.050.000.

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkastbaserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 31. december 2022 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%	-4.159.081	17.228.622	-3.175.000
0,50%	-2.709.081	18.678.622	-1.725.000
<b>0,00%</b>	<b>-984.081</b>	<b>20.403.622</b>	<b>0</b>
-0,50%	1.165.919	22.553.622	2.150.000
-1,00%	3.815.919	25.203.622	4.800.000

## Noter til årsrapporten

### 2 Egenkapital

	Anparts- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar	2.752.000	0	-971.387	0	1.780.613
Årets resultat		0	250.814		250.814
Udbetalt udbytte				0	0
Henlagt til udbytte			0	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.752.000</b>	<b>0</b>	<b>-720.573</b>	<b>0</b>	<b>2.031.427</b>

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
Kapitalforhøjelse 2018	751.000
Anpartskapital ultimo	<u>2.752.000</u>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

#### Prioritetsgæld

	2022	2021
Forfalder efter 5 år	11.629.449	11.715.551
Mellem 1 og 5 år	1.685.253	1.742.907
Langfristet del	13.314.702	13.458.458
Inden for 1 år	143.754	142.627
	<u>13.458.456</u>	<u>13.601.085</u>

#### Ansvarlig lånekapital

Forfalder efter 5 år	4.490.658	0
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	4.490.658	0
Inden for 1 år	0	0
	<u>4.490.658</u>	<u>0</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 13.458 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 20.404.

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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Rune Hust

### Direktør

Serienummer: 8fe7f10a-841e-480c-a9f1-f12ce1bd2659

IP: 78.156.xxx.xxx

2023-07-18 13:38:05 UTC



## Rune Hust

### Dirigent

Serienummer: 8fe7f10a-841e-480c-a9f1-f12ce1bd2659

IP: 78.156.xxx.xxx

2023-07-18 13:48:53 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>