

# KM Ejendomme Solrød ApS

Sandbakken 4  
2680 Solrød Strand

CVR.nr.: 30 07 21 70

## ÅRSRAPPORT 2018

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
17. marts 2019



---

Kenneth Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018	10.
Balance pr. 31/12 2018	11.
Noter	13.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

KM Ejendomme Solrød ApS  
Sandbakken 4  
2680 Solrød Strand

CVR.nr.: 30 07 21 70

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

Stiftelsesdato: 28/11 2006

### Bankforbindelse:

Danske Bank

### Direktion

Kenneth Madsen

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for

KM Ejendomme Solrød 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. 31/12 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 17. marts 2019

**Direktion**



.....  
Kenneth Madsen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjenester ved salg af anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	50 år	20 %
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### Selskabsskat

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.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>410.826</b>	<b>286.357</b>
1 Af- og nedskrivninger	<u>-50.185</u>	<u>-50.185</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>360.641</b>	<b>236.172</b>
Andre finansielle indtægter	38.532	35.771
Finansielle omkostninger	<u>-10.302</u>	<u>-13.691</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>388.871</b>	<b>258.252</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-84.286</u>	<u>-76.582</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>304.585</u></b>	<b><u>181.670</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>304.585</u>	<u>181.670</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>304.585</u></b>	<b><u>181.670</u></b>

**Balance pr. 31/12 2018**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Grunde og bygninger	2.780.732	2.830.917
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.780.732</u></b>	<b><u>2.830.917</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>2.780.732</u></b>	<b><u>2.830.917</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.758	43.054
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>992.718</u>	<u>774.245</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>1.033.476</u></b>	<b><u>817.299</u></b>
Likvide beholdninger	<u>717.518</u>	<u>501.708</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>1.750.994</u></b>	<b><u>1.319.007</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>4.531.726</u></b>	<b><u>4.149.924</u></b>

**Balance pr. 31/12 2018**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
<b>3</b> Overført resultat	<u>3.814.841</u>	<u>3.510.256</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>3.939.841</u></b>	<b><u>3.635.256</u></b>
<b>2</b> Udskudt skat	<u>51.746</u>	<u>34.786</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>51.746</u></b>	<b><u>34.786</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	226.096	167.756
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	181.967	230.073
Anden gæld	<u>132.076</u>	<u>82.053</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>540.139</u></b>	<b><u>479.882</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>540.139</u></b>	<b><u>479.882</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>4.531.726</u></b>	<b><u>4.149.924</u></b>
<b>4</b> Eventualforpligtelser		
<b>5</b> Nærtstående parter		

## NOTER

	2018	2017
<b>Note 1 - Anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum primo	3.181.900	3.181.900
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	3.181.900	3.181.900
Akkumulerede afskrivninger primo	350.983	300.798
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	50.185	50.185
Akkumulerede afskrivninger ultimo	401.168	350.983
<b>Bogført værdi grunde og bygninger ultimo</b>	<b>2.780.732</b>	<b>2.830.917</b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum primo	22.600	22.600
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	22.600	22.600
Akkumulerede afskrivninger primo	22.600	22.600
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	22.600	22.600
<b>Bogført værdi andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Afskrivninger:</b>		
Grunde og bygninger	50.185	50.185
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>50.185</b>	<b>50.185</b>
<b>Note 2 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	68.574	40.128
Regulering af skatter for tidligere år	-1.248	1.668
Regulering af udskudt skat	16.960	34.786
	<b>84.286</b>	<b>76.582</b>
<b>Note 3 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	3.510.256	3.328.586
Årets resultat	304.585	181.670
	<b>3.814.841</b>	<b>3.510.256</b>

## NOTER

### **Note 4 - Eventualforpligtelser**

---

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet KM Totalbyg Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, herunder udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KM Totalbyg Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### **Note 5 - Nærtstående parter**

---

#### **Bestemmende indflydelse**

KM Totalbyg Holding ApS

#### **Ejerforhold**

Følgende ejer mindst 5 % af selskabets kapital:

KM Totalbyg Holding ApS, Sandbakken 4, 2680 Solrød Strand