

KVM Ejendomme ApS

Industrivej 22, 8620 Kjellerup

CVR-nr. 30 34 40 73



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. november 2016

Som dirigent:



Mariann Frensel Nielsen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for KVM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

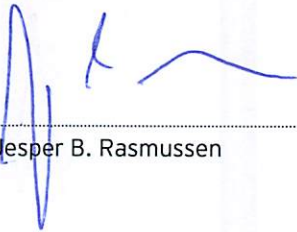
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 2. november 2016

Direktion:



Jesper B. Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KVM Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KVM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Horsens, den 2. november 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Kaj Blom
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KVM Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Industrivej 22, 8620 Kjellerup
CVR-nr.	30 34 40 73
Stiftet	19. februar 2007
Hjemstedskommune	Silkeborg
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Jesper B. Rasmussen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Sydbank A/S Kirketorvet 4, 7100 Vejle



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendoms- og investeringsaktiviteter samt enhver virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 1.593.181 kr. og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 9.025.695 kr.

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af regnskabsåret 2015/16, herunder selskabets økonomiske stilling samt årets resultat, fremgår af årsrapporten.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Det er ledelsens forventning, at det kommende år også vil vise et positivt resultat på niveau med indeværende år.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	3.430.006	2.866.462
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	300.000	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-312.048	205.572
	Resultat før finansielle poster	3.417.958	3.072.034
	Finansielle indtægter	57	812
2	Finansielle omkostninger	-1.375.475	-1.255.485
	Resultat før skat	2.042.540	1.817.361
3	Skat af årets resultat	-449.359	-915
	Årets resultat	1.593.181	1.816.446
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.593.181	1.816.446
		1.593.181	1.816.446



Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	41.210.500	40.200.000
		<u>41.210.500</u>	<u>40.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>41.210.500</u>	<u>40.200.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	1.020	0
	Periodeafgrænsningsposter	23.439	23.439
		<u>24.459</u>	<u>23.439</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.041.580</u>	<u>6.748.407</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.066.039</u>	<u>6.771.846</u>
	AKTIVER I ALT	<u>46.276.539</u>	<u>46.971.846</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	8.900.695	7.307.514
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital i alt	<u>9.025.695</u>	<u>7.432.514</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	6.429.182	6.250.305
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.429.182</u>	<u>6.250.305</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	13.942.763	13.017.154
		<u>13.942.763</u>	<u>13.017.154</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	485.000	1.157.833
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.536	356.576
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.472.698	13.200.824
	Anden gæld	5.899.665	5.556.640
		<u>16.878.899</u>	<u>20.271.873</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>30.821.662</u>	<u>33.289.027</u>
	PASSIVER I ALT	<u>46.276.539</u>	<u>46.971.846</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2014	125.000	5.491.068	4.000.000	9.616.068
Årets resultat	0	1.816.446	0	1.816.446
Udloddet udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	7.307.514	0	7.432.514
Årets resultat	0	1.593.181	0	1.593.181
Egenkapital 30. juni 2016	125.000	8.900.695	0	9.025.695

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KVM Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investerings ejendommen. Gæld vedrørende investerings ejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investerings ejendomme.

Afkastkravet for ejendommene er fastsat til at ligge i intervallet 8 - 9 %, hvilket vurderes at være markedsvilkår

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld, der er tilknyttet investeringsaktiver, der indregnes til dagsværdi, måles efterfølgende til statusdagens kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	366.375	294.572
Andre finansielle omkostninger	1.009.100	960.913
	<u>1.375.475</u>	<u>1.255.485</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	270.482	310.458
Årets regulering af udskudt skat	178.877	116.619
Ændring af skatteprocent	0	-426.162
	<u>449.359</u>	<u>915</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015		38.098.717
Tilgang i årets løb		710.500
Kostpris 30. juni 2016		<u>38.809.217</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015		2.101.283
Årets opskrivning		300.000
Værdireguleringer 30. juni 2016		<u>2.401.283</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>41.210.500</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 12.000 senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i RFR I A/S koncernen. Som helejtdatterselskab, hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Pr. 30. juni 2015 foreligger der ingen danske selskabsskatter til betaling.



Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Likvide midler, t.kr. 1.750 er stillet til sikkerhed indgået renteswapaftale. Renteswapaftalen har på statusdagen en negativ værdi på t.kr. 3.861, der er indregnet i balancen under anden gæld.

Der er afgivet pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for kreditforeningsgæld for t.EUR 1.939 (t.kr. 14.426)

Der er udstedt skadesløsbreve med pant i selskabets ejendomme for i alt t.kr. 10.000.