

# KSML Ejendomme ApS

Albanigade 27, 5000 Odense C

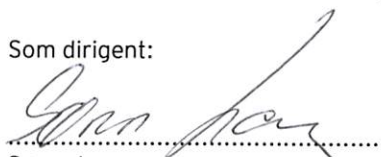
CVR-nr. 30 60 81 27



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17. maj 2016

Som dirigent:



Søren Larsen



Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for KSML Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

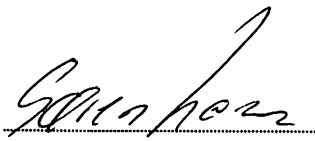
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

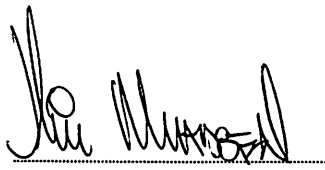
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. maj 2016

Direktion:



Søren Sparrewath Larsen



Kim Alex Madsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KSML Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KSML Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Odense, den 17. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Smedegaard Hvid  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	KSML Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Albanigade 27, 5000 Odense C
CVR-nr.	30 60 81 27
Stiftet	7. juni 2007
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Sparrewath Larsen Kim Alex Madsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C



## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

#### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 299.161 kr. mod 258.264 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 709.005 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	798.788	812.781
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-118.603	-118.417
	<b>Resultat af primær drift</b>	680.185	694.364
2	Finansielle indtægter	5	56.378
3	Finansielle omkostninger	-333.427	-406.413
	<b>Resultat før skat</b>	346.763	344.329
4	Skat af årets resultat	-47.602	-86.065
	<b>Årets resultat</b>	299.161	258.264
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	220.000
	Overført resultat	299.161	38.264
		299.161	258.264



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	<u>10.042.253</u>	<u>10.160.856</u>
		<u>10.042.253</u>	<u>10.160.856</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>10.042.253</u>	<u>10.160.856</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	219.842
	Periodeafgrænsningsposter	<u>16.581</u>	<u>5.168</u>
		<u>16.581</u>	<u>225.010</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>16.581</u>	<u>225.010</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>10.058.834</u>	<u>10.385.866</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	66.666	66.666
	Overført resultat	517.339	218.178
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	220.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>709.005</b>	<b>629.844</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	269.512	230.082
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>269.512</b>	<b>230.082</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.415.423	6.775.593
	Gæld til banker	841.280	1.147.280
		<b>7.256.703</b>	<b>7.922.873</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	570.256	416.649
	Gæld til banker	221.657	205.563
	Gæld til associerede virksomheder	726.648	698.548
	Skyldig selskabsskat	46.417	38.245
	Anden gæld	165.345	150.771
	Periodeafgrænsningsposter	93.291	93.291
		<b>1.823.614</b>	<b>1.603.067</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.080.317</b>	<b>9.525.940</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>10.058.834</b>	<b>10.385.866</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 8 Sikkerhedsstillelser  
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	66.666	179.914	0	371.580
Årets resultat	0	0	38.264	220.000	258.264
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	66.666	218.178	220.000	629.844
Årets resultat	0	0	299.161	0	299.161
Udloddet udbytte	0	0	0	-220.000	-220.000
Egenkapital 31. december 2015	125.000	66.666	517.339	0	709.005

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KSML Ejendomme ApS for 2015 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægterne periodiseres og medtages, såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

#### 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. januar - 31. december

### 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.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

##### 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 acontoskatter.

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 effekt 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.

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.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015	2014
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	8.456
Andre finansielle indtægter	5	47.922
	5	56.378
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	27.942	26.867
Andre finansielle omkostninger	305.485	379.546
	333.427	406.413
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	39.371	6.738
Årets regulering af udskudt skat	39.430	49.854
Ændring af skatteprocent	-31.199	29.473
	47.602	86.065
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015		10.636.201
Kostpris 31. december 2015		10.636.201
Værdireguleringer 1. januar 2015		66.666
Værdireguleringer 31. december 2015		66.666
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		542.011
Årets afskrivninger		118.603
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		660.614
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		10.042.253
Afskrives over		50 år
<b>6 Selskabskapital</b>		
Selskabets anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.		
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af prioritetsgæld forfalder 5.044 t.kr. til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb.		



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter har selskabet tinglyst følgende:

Pantebrev på 1.906.000 kr. i ejendommen Albanigade 27, Odense

Pantebrev på 3.990.000 kr. i ejendommen Albanigade 27, Odense

Pantebrev på 251.700 EUR i ejendommen Albanigade 27, Odense

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter har selskabet deponeret følgende:

Ejerpantebrev 1.300.000 kr. i ejendommen Albanigade 27, Odense

Ejerpantebrev 700.000 kr. i ejendommen Albanigade 27, Odense

Herudover har selskabet afgivet selvskyldnerkaution overfor selskabet Schiang Living Svendborg ApS.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Ingen.