

Ejendomsselskabet KM ApS

Virkevej 5
7755 Bedsted

CVR-nr. 31 48 61 30

Årsrapporten for 2018



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25/05 2019

Kjeld Yde Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet KM 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. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bedsted, den 13. maj 2019

Direktion

Kjeld Yde Madsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet KM ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet KM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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.

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 vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Thisted, den 13. maj 2019

REVISION LIMFJORD

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 28 83 92 00

Troels N. Ifversen
Registreret revisor
MNE-nr. mne2501

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet KM ApS
Virkevej 5
7755 Bedsted

CVR-nr.: 31 48 61 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Thisted

Direktion

Kjeld Yde Madsen, direktør

Revision

Revision Limfjord
Registreret Revisionsaktieselskab
Bødkervej 12
7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i ejendomsdrift, udlejning, køb og salg af fast ejendom samt finansiering og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 12.133, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 990.544.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet KM ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udleje indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder de direkte omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		453.254	343.583
Afskrivninger		-212.567	-113.113
Resultat før finansielle poster		240.687	230.470
Finansielle omkostninger	1	-223.498	-169.077
Resultat før skat		17.189	61.393
Skat af årets resultat		-5.056	-17.166
Årets resultat		12.133	44.227
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.133	44.227
		12.133	44.227

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		8.501.392	7.787.914
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		784.168	0
Materielle anlægsaktiver		9.285.560	7.787.914
Anlægsaktiver i alt		9.285.560	7.787.914
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		62.231	249.175
Selskabsskat		67.873	24.456
Periodeafgrænsningsposter		110.858	20.188
Tilgodehavender		240.962	293.819
Værdipapirer		6.984	5.760
Værdipapirer		6.984	5.760
Omsætningsaktiver i alt		247.946	299.579
Aktiver i alt		9.533.506	8.087.493

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		160.015	160.015
Overført resultat		705.529	693.395
Egenkapital	2	990.544	978.410
Hensættelse til udskudt skat	3	454.837	381.908
Hensatte forpligtelser i alt		454.837	381.908
Gæld til realkreditinstitutter		3.730.726	3.287.002
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.730.726	3.287.002
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	175.734	164.800
Banker		180.346	164.703
Modtagne forudbetalinger fra kunder		93.750	218.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.589.370	2.525.546
Anden gæld		10.999	59.174
Deposita		307.200	307.200
Kortfristede gældsforpligtelser		4.357.399	3.440.173
Gældsforpligtelser i alt		8.088.125	6.727.175
Passiver i alt		9.533.506	8.087.493
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	136.756	40.794
Andre finansielle omkostninger	86.742	128.283
	<u>223.498</u>	<u>169.077</u>

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	160.015	693.396	978.411
Årets resultat	0	0	12.133	12.133
Egenkapital 31. december 2018	<u>125.000</u>	<u>160.015</u>	<u>705.529</u>	<u>990.544</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

3 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	454.837	381.908
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	<u>454.837</u>	<u>381.908</u>

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Immaterielle anlægsaktiver	8.360	381.909
Materielle anlægsaktiver	446.477	0
Skattemæssigt underskud	0	-1
	<u>454.837</u>	<u>381.908</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018 kr.	Gæld 31. december 2018 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.451.802	3.906.460	175.734	2.997.529
	3.451.802	3.906.460	175.734	2.997.529

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K.Y.M ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Diskonterede vekslers

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb

Restløbetid i 50 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på kr. 11.565 i alt kr 578.250.

Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Ejendomsselskabet KM ApS har stillet en selvskyldner kaution for søsterselskabet Thy Varmeteknik A/S og moderselskabet K.Y.M ApS

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit er deponeret følgende:

Realkreditpantebrev på kr. 525.000, med pant i ejendommen Virkevej 4, 7755 Bedsted. Bogført værdi kr. 805.150

Realkreditpantebrev på kr. 1.625.000, med pant i ejendommen Virkevej 5, 7755 Bedsted. Bogført værdi kr. 2.845.397

Realkreditpantebrev på kr. 1.925.000, med pant i ejendommen Vestervigvej 126, 7755 Bedsted. Bogført værdi kr. 4.850.846

Til sikkerhed for mellemværende med Andelskassen er deponeret følgende:

Ejerpantebrev på kr. 125.000, med pant i ejendommen Virkevej 4, 7755 Bedsted. Bogført værdi kr. 805.150

Ejerpantebrev på kr. 3.100.000, med pant i ejendommen Virkevej 5, 7755 Bedsted. Bogført værdi kr. 2.845.397

Ejerpantebrev på kr. 900.000, med pant i ejendommen Vestervigvej 126, 7755 Bedsted. Bogført værdi kr. 4.850.846

Til sikkerhed for garanti på 6% tabskonto DLR, på kr. 236.996