

Ejendomsselskabet KM ApS

Virkevej 5
7755 Bedsted

CVR-nr. 31 48 61 30

Årsrapport for 2022



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. marts 2023

Kjeld Yde Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet KM 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bedsted, den 21. marts 2023

Direktion

Kjeld Yde Madsen
direktør

Bestyrelse

Jesper Lovmand
formand

Kristian Wind Hornstrup

Kjeld Yde Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet KM ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet KM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 21. marts 2023

REVISION LIMFJORD
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 41 45 45 55

Troels Nørgaard 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 2022
	Hjemsted: Thisted
Bestyrelse	Jesper Lovmand, formand Kristian Wind Hornstrup Kjeld Yde Madsen
Direktion	Kjeld Yde Madsen, direktør
Revisor	REVISION LIMFJORD Godkendt Revisionspartnerselskab 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 2022 udviser et overskud på kr. 280.770, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.841.297.

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 2022 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 2022 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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

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 administration samt operationelle leasingomkostninger 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

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
Bygninger	20-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

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.

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. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		823.192	753.364
Afskrivninger		-281.035	-281.034
Resultat før finansielle poster		542.157	472.330
Finansielle indtægter	2	50.178	47.093
Finansielle omkostninger	3	-231.384	-228.574
Resultat før skat		360.951	290.849
Skat af årets resultat	4	-80.181	-64.143
Årets resultat		280.770	226.706
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		280.770	226.706
		280.770	226.706

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		7.796.880	7.995.371
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		453.991	536.535
Materielle anlægsaktiver		8.250.871	8.531.906
Anlægsaktiver i alt		8.250.871	8.531.906
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender	5	1.352.555	1.251.096
Periodeafgrænsningsposter		0	16.000
Tilgodehavender		1.352.555	1.267.096
Værdipapirer		12.360	12.840
Værdipapirer		12.360	12.840
Likvide beholdninger		36.961	237.731
Omsætningsaktiver i alt		1.401.876	1.517.667
Aktiver i alt		9.652.747	10.049.573

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.716.297	1.435.527
Egenkapital		1.841.297	1.560.527
Hensættelse til udskudt skat		603.431	582.848
Hensatte forpligtelser i alt		603.431	582.848
Gæld til realkreditinstitutter		3.553.544	3.743.923
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.553.544	3.743.923
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	213.762	231.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	11.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.955.130	3.426.405
Selskabsskat		57.598	35.640
Anden gæld		109.785	150.480
Deposita		307.200	307.200
Kortfristede gældsforpligtelser		3.654.475	4.162.275
Gældsforpligtelser i alt		7.208.019	7.906.198
Passiver i alt		9.652.747	10.049.573
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.435.527	1.560.527
Årets resultat	0	280.770	280.770
Egenkapital 31. december 2022	125.000	1.716.297	1.841.297

Noter

1 Oplysning om dagsværdi

Værdipapirer

Beholdningen af værdipapirer består udelukkende af børsnoterede aktier, der handles på et reguleret marked. Dagsværdien svarer til kursværdien pr. 31. december 2022.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for børsnoterede aktier udgør 12.360.kr.
Ændringen i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør 480 kr.

	2022 kr.	2021 kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	50.178	47.093
	50.178	47.093
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	231.384	228.574
	231.384	228.574
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	59.598	35.640
Årets udskudte skat	20.583	28.503
	80.181	64.143

5 Andre tilgodehavender

I posten andre tilgodehavender er der indregnet tilgodehavender til ikke koncernforbundne selskaber på kr. 1.352.555

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022 kr.	Gæld 31. december 2022 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.047.506	3.767.306	213.762	2.748.211
	4.047.506	3.767.306	213.762	2.748.211

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 3 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på kr. 11.581 i alt kr. 34.743, restværdi kr. 80.000

Eventualforpligtelser relateret til kapitalinteresser

Ejendomsselskabet KM ApS har stillet en selvskyldner kaution for søsterselskabet Thy Varmeteknik A/S.

8 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. 733.690

Realkreditpantebrev på kr. 1.586.000, med pant i ejendommen Virkevej 5, 7755 Bedsted.
Bogført værdi kr. 2.570.245

Realkreditpantebrev på kr. 2.400.000, med pant i ejendommen Vestervigvej 126, 7755 Bedsted.
Bogført værdi kr. 4.492.945

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. 733.690

Ejerpantebrev på kr. 3.100.000, med pant i ejendommen Virkevej 5, 7755 Bedsted.
Bogført værdi kr. 2.570.245

Ejerpantebrev på kr. 900.000, med pant i ejendommen Vestervigvej 126, 7755 Bedsted.
Bogført værdi kr. 4.492.945

Til sikkerhed for garanti på 6% tabskonto DLR, på kr. 233.323

PENNEO

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

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

Jesper Lovmand (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 10345458-c098-4659-94c3-1a7bca7df94e

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-03-22 12:46:37 UTC



Kjeld Yde Madsen (CPR valideret)

THY VARMETEKNIK V/KJELD YDE MADSEN CVR: 18304805

Direktør

Serienummer: 62f8dead-b24c-4125-931f-95e2c9f522c1

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-03-22 12:50:18 UTC



Kjeld Yde Madsen (CPR valideret)

THY VARMETEKNIK V/KJELD YDE MADSEN CVR: 18304805

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 62f8dead-b24c-4125-931f-95e2c9f522c1

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-03-22 12:50:18 UTC



Kristian Wind Hornstrup (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 444dfa9e-0433-4c24-8f04-002b4bc13aac

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-03-22 13:56:37 UTC



Troels N. Ifversen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:41454555-RID:41018845

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-03-22 14:25:36 UTC



Kjeld Yde Madsen (CPR valideret)

EJENDOMSSELSKABET KM ApS CVR: 31486130

Dirigent

Serienummer: 000c95cb-af24-4bf4-b62a-0691b0b3b9c5

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-03-22 14:32:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5AWHA-FEC85-EC8HX-IDNOV-77ZUX-4YNAD

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 tidsstempelt 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 ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>