

## **KCM Properties ApS**

CVR-nr. 32 15 26 00

### **Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. november 2016



---

Kim Schlichter  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for KCM Properties ApS.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 7. november 2016

I direktionen:



Kim Schlichter



Christian Gjersøe

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i KCM Properties ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KCM Properties ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for selskabet. 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 vurdering 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 givet anledning til efterfølgende forbehold.

**Grundlag for afkræftende konklusion**

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets finansieringskilder fortsat vil finansiere selskabet og stille tilstrækkelig likviditet til rådighed. Såfremt dette ikke sker, vil selskabet ikke kunne afvikle sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Vi har ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation for at selskabet er sikret den nødvendige likviditet for det kommende år, og vi er ikke på anden måde blevet overbevist om at selskabet vil kunne fortsætte sin drift. Vi tager som følge deraf forbehold for, at regnskabet er aflagt som going concern og tager samtidigt forbehold for selskabets fortsatte drift.

**Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

**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.

Karlsunde, den 7. november 2016  
Revisam2000  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

  
Preben Kellerstrøm  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

Selskabet	KCM Properties ApS Torveporten 2, 3 2500 Valby
	CVR-nr. 32 15 26 00 Stiftet 15. maj 2009 Hjemsted København Regnskabsår 1. juli - 30. juni
Direktion	Kim Schlichter Christian Gjersøe
Revision	Revisam2000 Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Metalgangen 9C 2690 Karlslunde

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje, administrere og udvikle fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat efter skat på -3.277.560 kr. Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2016 -15.098.367 kr.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

Selskabet har i regnskabsåret søgt efter en mere permanent lejer til en af de 2 bygninger, som den af selskabet ejede ejendom består af. Dette arbejde udmøntede sig i, at der i slutningen af foråret 2016 blev indgået en lejekontrakt med overtagelse af lejemålet den 1/7 2016 med en ny lejer til afløsning af den lejer, som var i den omtalte bygning på en tidsbegrænset lejekontrakt med udløb pr. 30/6 2016.

Selskabet har i regnskabsårets løb intensiveret bestræbelserne på at sælge den af selskabet ejede ejendom. Dette har medført justering af udbudsprisen i regnskabsåret, og efter regnskabsåret udløb er det lykkedes at indgå en aftale om salg af ejendommen i sin helhed. Værdien af ejendommen er i årsrapporten optaget til den mellem parterne aftalte pris på kr. 22 mio.

Salget til den nævnte pris er drøftet med og accepteret af pantekreditorerne.

Selskabet er, fra den 29. september 2014, en del af Corpus Ejendomme Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernens ledelse forsøger, at sikre datterselskabets likviditet og fortsatte drift det kommende år, men der hersker væsentlig usikkerhed om dette lykkes.

Sålænge datterselskabets kreditinstitutter og koncernens moderselskab vælger, at støtte op om datterselskabet, vurderer selskabets ledelse, at regnskabet skal aflægges med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsåret udløb indgået aftale om salg af ejendommen i sin helhed med overtagelse pr. 1. oktober 2016.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste/-tab**

Regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste eller bruttotab.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter resultatføres i takt med lejernes benyttelse af lejemålene samt når værdiregulering finder sted.



Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet. Der foretages periodisering, således at fakturerede beløb passiveres, hvis levering og risikoovergang ikke har fundet sted inden statutidspunktet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### **Skatter**

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.

Selskabet er sambeskattet med en række tilknyttede danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### **Balancen**

Der anvendes følgende værdiansættelsesmetoder:

#### **Investeringsjendomme**

Den generelle måling har været, at investeringsejendomme måles til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom.

Omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens afkast, tillægges som en forbedring. Øvrige omkostninger udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Da investeringsejendommene løbende måles til markedsværdi, foretages der ikke afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Årets måling er opgjort i henhold til salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved salg. Som følge heraf, er ejendommen flyttet fra anlægsaktiver til omsætningsaktiver.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Skyldig skat 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 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%.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi for så vidt angår gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

Langfristede forpligtelser indeholder gældsposter der forfalder 1 år fra statutidspunktet, medens kortfristede gældsforpligtelser indeholder gældsposter, der forfalder senest 1 år fra statutidspunktet.

Gæld i øvrigt optages til nominelle værdier.

### Resultatopgørelse for perioden 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 i kr.	2014/15 i kr.
Bruttotab.....	-2.198.364	1.357.506
2 Finansielle omkostninger.....	-1.095.064	-1.322.731
Ordinært resultat før skat.....	-3.293.428	34.775
Skat af årets resultat.....	15.868	8.235
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>-3.277.560</b>	<b>43.010</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat.....	-3.277.560	43.010
Disponeret.....	-3.277.560	43.010

Balance pr. 30. juni

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2016 i kr.	2015 i kr.
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Investeringsejendomme.....	22.000.000	25.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	162.956	5.274
Andre tilgodehavender.....	35.708	73.497
	<u>22.198.664</u>	<u>25.078.771</u>
Tilgodehavender i alt.....		
	<u>22.198.664</u>	<u>25.078.771</u>
Likvide beholdninger.....	1.091.701	1.406.824
	<u>1.091.701</u>	<u>1.406.824</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	23.290.365	26.485.595
	<u>23.290.365</u>	<u>26.485.595</u>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b><u>23.290.365</u></b>	<b><u>26.485.595</u></b>

## Balance pr. 30. juni

### PASSIVER

<u>Note</u>	2016 i kr.	2015 i kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	<u>-15.223.367</u>	<u>-11.945.807</u>
3 EGENKAPITAL I ALT.....	<u>-15.098.367</u>	<u>-11.820.807</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld.....	<u>1.938.700</u>	<u>1.938.700</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>1.938.700</u>	<u>1.938.700</u>
-		
4 Kortfristet del af langfristet gæld.....	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....	28.009.116	28.018.858
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	66.238	150.233
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7.026.996	6.994.864
Anden gæld.....	<u>1.347.682</u>	<u>1.203.747</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>36.450.032</u>	<u>36.367.702</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	<u>38.388.732</u>	<u>38.306.402</u>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b><u>23.290.365</u></b>	<b><u>26.485.595</u></b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**NOTER**

## 1 Fortsat drift og likviditet

Selskabet er, fra den 29. september 2014, en del af Corpus Ejendomme Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernens ledelse forsøger, at sikre datterselskabets likviditet og fortsatte drift det kommende år, men der hersker væsentlig usikkerhed om dette lykkes.

Så længe datterselskabets kreditinstitutter og koncernens moderselskab vælger, at støtte op om datterselskabet, vurderer selskabets ledelse, at regnskabet skal aflægges med fortsat drift for øje.

	2015/16 i kr.	2014/15 i kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger.....	1.095.064	1.322.731
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>1.095.064</u>	<u>1.322.731</u>

	2015/16 i kr.	2014/15 i kr.
<b>3 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital:		
Virksomhedskapital 1. juli 2015.....	125.000	125.000
Virksomhedskapital 30. juni 2016.....	125.000	125.000
Overført resultat:		
Overført resultat 1. juli 2015.....	-11.945.807	-11.988.817
Henlagt af årets resultat.....	-3.277.560	43.010
Overført resultat 30. juni 2016.....	-15.223.367	-11.945.807
Egenkapital i alt.....	<u>-15.098.367</u>	<u>-11.820.807</u>

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Langfristet del	Kortfristet del	30.06.2016 Gæld i alt
Pantebrevsgæld.....	1.938.700	0	1.938.700
	<u>1.938.700</u>	<u>0</u>	<u>1.938.700</u>

#### 5 Eventualposter mv.

Der påhviler ejendommen en momsreguleringsforpligtelse. Momsreguleringsforpligtelsen er opgjort til kr. 680.366.

##### *Sambeskatning*

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter og prioritetsgæld i alt kr. 29.947.816 er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom, som pr. 30. juni 2016 er indregnet med en værdi på kr. 22.000.000

Herudover er der til sikkerhed for Vestjysk Bank A/S engagement med CE Invest ApS stillet sikkerhed i et ejerpantebrev på 3 mio. kr., som er tinglyst på selskabets ejendomme.