

KCM Properties ApS
CVR-nr. 32 15 26 00

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. november 2018



Kim Schlichter
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato godkendt årsrapporten for 2017/18 for KCM Properties ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. november 2018

I direktionen:



Kim Schlichter



Christian Gjersøe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KCM Properties ApS

Revisionspåtegning på regnskabet

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KCM Properties ApS, for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 2, 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.

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revision 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 de øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Der er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores afkræftende konklusion.

Den daglige ledelses og den øverste ledelses ansvar for årsregnskabet

Ledelsen er ansvarlig 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 kunne udarbejde et årsregnskab der er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den daglige ledelses og den øverste ledelses ansvar for årsregnskabet (fortsat)

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 årsregnskab 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 revision af årsregnskabet

Vores 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 for Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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 for 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 vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlige 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 effekten 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.

Revisors ansvar for revision af årsregnskabet (fortsat)

- * 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 forsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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 bl.a. 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 ledelsesberetning

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrige reguleringer**Oplysninger vedrørende ledelsesansvar for kapitaltab**

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet har tabt mere en 50% af indskudskapitalen hvorfor selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven § 119.

Karlsunde, den 16. november 2018

Revisam2000
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
cvr.nr 24209849



Preben Kellerstrøm
statsautoriseret revisor
mne 9177

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 aktivitet 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 10.276 kr. Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2018 -16.450.451 kr.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Ledelsen er i overvejelser omkring selskabets fremtid, og i disse overvejelser indgår blandt andet at tilføre selskabet nye aktiviteter. Måtte overvejelserne munde ud i, at nye aktiviteter bliver tilført selskabet, da forventes det, at egenkapitalen retableres gennem fremtidig indtjening.

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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse for perioden 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> i kr.	<u>2016/17</u> i kr.
Bruttofortjeneste.....	0	-448.906
3 Finansielle omkostninger.....	-1	-957.281
Ordinært resultat før skat.....	-1	-1.406.187
Skat af årets resultat.....	10.277	43.828
ÅRETS RESULTAT.....	<u>10.276</u>	<u>-1.362.359</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	<u>10.276</u>	<u>-1.362.359</u>
Disponeret.....	<u>10.276</u>	<u>-1.362.359</u>

Balance pr. 30. juni

AKTIVER

<u>Note</u>	2018 i kr.	2017 i kr.
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger.....	<u>6.248</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	<u>6.248</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT.....	<u><u>6.248</u></u>	<u><u>0</u></u>

Balance pr. 30. juni

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2018</u> i kr.	<u>2017</u> i kr.
Egenkapital		
Anpartskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-16.575.451	-16.585.727
4 EGENKAPITAL I ALT.....	<u>-16.450.451</u>	<u>-16.460.727</u>
Gældsforpligtelser		
5 Kortfristet del af langfristet gæld.....	5.178.700	5.188.700
Gæld til pengeinstitutter.....	4.209.116	4.209.116
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7.058.884	7.037.911
Anden gæld.....	9.999	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>16.456.699</u>	<u>16.460.727</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	<u>16.456.699</u>	<u>16.460.727</u>
PASSIVER I ALT.....	<u>6.248</u>	<u>0</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Eventualposter mv.

NOTER

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KCM Properties ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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 statustidspunktet.

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:

Investerings ejendomme

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 statustidspunktet, medens kortfristede gældsforpligtelser indeholder gældsposter, der forfalder senest 1 år fra statustidspunktet.

Gæld i øvrigt optages til nominelle værdier.

2 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.

	2017/18 i kr.	2016/17 i kr.
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger.....	1	957.281
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt.....	1	957.281
	<u> </u>	<u> </u>
4 Egenkapital		
Anpartskapital:		
Anpartskapital 1. juli 2017.....	125.000	125.000
	<u> </u>	<u> </u>
Anpartskapital 30. juni 2018.....	125.000	125.000
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat:		
Overført resultat 1. juli 2017.....	-16.585.727	-15.223.368
Henlagt af årets resultat.....	10.276	-1.362.359
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat 30. juni 2018.....	-16.575.451	-16.585.727
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt.....	-16.450.451	-16.460.727
	<u> </u>	<u> </u>

	2017/18 i kr.	2016/17 i kr.	
5 Langfristede gældsforpligtelser			
	Langfristet del	Kortfristet del	30.06.2018 Gæld i alt
Pantebrevsgæld.....	0	5.178.700	5.178.700
	<u>0</u>	<u>5.178.700</u>	<u>5.178.700</u>

6 Eventualposter mv.

Sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Vi henviser til Corpus Ejendomme ApS som administrationsselskab for opgørelsen af de samlede kendte nettoforpligtelser på skyldige selskabsskatter.