

## **KMM Ejendomme ApS**

Nørregade 100  
6650 Brørup  
CVR-nr. 32162797

## **Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.12.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Kenneth Majdecki Madsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

KMM Ejendomme ApS  
Nørregade 100  
6650 Brørup

CVR-nr.: 32162797

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Kenneth Majdecki Madsen, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for KMM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brørup, den 19.12.2018

### Direktion

Kenneth Majdecki Madsen  
administrerende direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i KMM Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KMM Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig 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 årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 19.12.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11676

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, administrere, renovere og udleje ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 625 t.kr., hvilket af ledelsen er vurderet utilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.804.132</b>	<b>877.997</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.783.569)	1.700.000
Personaleomkostninger	1	(465.305)	(542.474)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(30.375)</u>	<u>(17.719)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(475.117)</b>	<b>2.017.804</b>
Andre finansielle indtægter		28.695	22.173
Nedskrivning af finansielle aktiver		(44.359)	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(134.591)</u>	<u>(151.582)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(625.372)</u></b>	<b><u>1.888.395</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(625.372)</u>	<u>1.888.395</u>
		<b><u>(625.372)</u></b>	<b><u>1.888.395</u></b>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		56.903.547	40.219.528
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>103.781</u>	<u>134.156</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>57.007.328</u></b>	<b><u>40.353.684</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>57.007.328</u></b>	 <b><u>40.353.684</u></b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 <u>0</u>	 <u>44.359</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>44.359</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>284.529</u></b>	 <b><u>95.733</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>284.529</u></b>	 <b><u>140.092</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>57.291.857</u></b>	 <b><u>40.493.776</u></b>

## Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overkurs ved emission		0	3.624.975
Overført overskud eller underskud		<u>2.881.281</u>	<u>(118.322)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.381.281</u></b>	<b><u>4.006.653</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.459.638</u>	<u>9.629.456</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>9.459.638</u></b>	<b><u>9.629.456</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	197.527	194.155
Bankgæld		379.053	1.114.962
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.883.093	24.531.321
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		140.000	70.000
Anden gæld		<u>851.265</u>	<u>947.229</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>44.450.938</u></b>	<b><u>26.857.667</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>53.910.576</u></b>	<b><u>36.487.123</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>57.291.857</u></b>	<b><u>40.493.776</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	3.624.975	(118.322)	4.006.653
Overført til reserver	0	(3.624.975)	3.624.975	0
Årets resultat	0	0	(625.372)	(625.372)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>2.881.281</b>	<b>3.381.281</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	891.027	1.000.638
Andre omkostninger til social sikring	22.315	13.953
Andre personaleomkostninger	21.048	12.562
Personaleomkostninger overført til aktiver	(469.085)	(484.679)
	<b>465.305</b>	<b>542.474</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	30.375	17.719
	<b>30.375</b>	<b>17.719</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	38.119.528	279.469
Tilgange	<u>18.467.588</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>56.587.116</u></b>	<b><u>279.469</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(145.313)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(30.375)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(175.688)</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	2.100.000	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>(1.783.569)</u>	<u>0</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>316.431</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>56.903.547</u></b>	<b><u>103.781</u></b>

Selskabets investeringsejendomme er beboelsesejendomme, som er beliggende primært i Sydjylland. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model.

Estimeret driftsafkast, 1.757 t.kr.

Afkastkrav 6,5%.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 1.892 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Anpartskapital	<u>1.000</u>	500	<u>500.000</u>
	<b><u>1.000</u></b>		<b><u>500.000</u></b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	197.527	194.155	9.459.638	9.709.696
	<b>197.527</b>	<b>194.155</b>	<b>9.459.638</b>	<b>9.709.696</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K.M.M. Invest af 1972 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er angivet pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på 29.809 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab er en sammendragning af årets påløbne husleje (nettoomsætning), årets medgåede forbrug af varer og tjenesteydelser (vareforbrug) samt årets medgåede omkostninger til drift og vedligeholdelse af materiel og ejendomme samt administrationsomkostninger (andre eksterne omkostninger).

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med optjening og fakturering af husleje.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.