

**KMM Ejendomme ApS**  
**Nøregade 100**  
**6650 Brørup**  
**CVR-nr. 32162797**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.11.2016

**Dirigent**

---

Navn: Kenneth Majdecki Madsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

KMM Ejendomme ApS

Nøregade 100

6650 Brørup

CVR-nr.: 32162797

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Direktion**

Kenneth Majdecki Madsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 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. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brørup, den 24.11.2016

### Direktion

Kenneth Majdecki Madsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i KMM Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KMM Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 24.11.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Anders Rosendahl Poulsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Året resultat udgør et overskud på 176 t.kr. hvilket af ledelsen er vurderet tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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 og 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 klar-  
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. 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
---	------

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 eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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 kontante beholdninger og 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>774.610</b>	<b>730.039</b>
Personaleomkostninger	1	(719.490)	(254.100)
Af- og nedskrivninger		<u>0</u>	<u>(34.590)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>55.120</b>	<b>441.349</b>
Andre finansielle indtægter		14.072	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(293.615)</u>	<u>(179.596)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdiregulering og skat</b>		<b>(224.423)</b>	<b>261.753</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>400.000</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>175.577</u></b>	<b><u>261.753</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>175.577</u>	<u>261.753</u>
		<b><u>175.577</u></b>	<b><u>261.753</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		23.944.526	16.738.671
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>23.944.526</u></b>	<b><u>16.738.671</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>23.944.526</u></b>	 <b><u>16.738.671</u></b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 <u>44.359</u>	 <u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>44.359</u></b>	<b><u>0</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>853.678</u></b>	 <b><u>55.300</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>898.037</u></b>	 <b><u>55.300</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u><u>24.842.563</u></u></b>	 <b><u><u>16.793.971</u></u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	500.000	500.000
Overkurs ved emission		3.624.975	3.624.975
Overført overskud eller underskud		<u>(2.006.718)</u>	<u>(2.182.296)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.118.257</u></b>	<b><u>1.942.679</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.818.321</u>	<u>9.900.465</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>9.818.321</u></b>	<b><u>9.900.465</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	192.164	189.158
Bankgæld		0	476.672
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.225.416	3.905.225
Anden gæld		<u>488.405</u>	<u>379.772</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.905.985</u></b>	<b><u>4.950.827</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.724.306</u></b>	<b><u>14.851.292</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>24.842.563</u></b>	<b><u>16.793.971</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital 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	(2.182.295)	1.942.680
Årets resultat	0	0	175.577	175.577
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>3.624.975</b>	<b>(2.006.718)</b>	<b>2.118.257</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.045.588	244.590
Andre omkostninger til social sikring	11.911	9.510
Andre personaleomkostninger	1.975	0
Personaleomkostninger overført til aktiver	(339.984)	0
	<u><b>719.490</b></u>	<u><b>254.100</b></u>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	16.738.671	263.774
Tilgange	6.805.855	0
Afgange	0	(136.180)
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>23.544.526</b></u>	<u><b>127.594</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(263.774)
Tilbageførsel ved afgang	0	136.180
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>(127.594)</b></u>
Årets dagsværdireguleringer	400.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u><b>400.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>23.944.526</b></u>	<u><b>0</b></u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets beboelsesejendom er 7,25%.

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

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominal</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Anpartskapital	1.000	500	500.000
	<u><b>1.000</b></u>		<u><b>500.000</b></u>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000	500.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	375.000	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	192.164	189.158	9.818.321
	<b><u>192.164</u></b>	<b><u>189.158</u></b>	<b><u>9.818.321</u></b>

## 5. 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.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der angivet pant i ejendomme med bogført værdi på 14.455 t.kr.