

KLVE Ejendomme A/S
Tange Søvej 52, 8850 Bjerringbro

CVR-nr. 34 48 87 03

Årsrapport

2. april 2015 - 1. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. august 2016.

Jan Mygdam
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 2. april 2015 - 1. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016 for KLVE Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 1. juli 2016

Direktion

Peter Kaalby Vestergaard

Bestyrelse

Jan Mygdam

Anne Kaalby Vestergaard

Birte Kaalby Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KLVE Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KLVE Ejendomme A/S for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets 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 ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 1. juli 2016

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Alex Kirkegaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KLVE Ejendomme A/S

Tange Søvej 52

8850 Bjerringbro

CVR-nr.: 34 48 87 03

Stiftet: 1. maj 2012

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 2. april - 1. april

Bestyrelse

Jan Mygdam

Anne Kaalby Vestergaard

Birte Kaalby Vestergaard

Direktion

Peter Kaalby Vestergaard

Revision

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Agerlandsvej 1

8800 Viborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i ejendomsudlejning og maskinudlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 2. april 2015 - 1. april 2016, udviser et resultat på 749.763 kr. mod 1.982.399 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 28.411.482 kr.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLVE Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende bygninger og maskiner samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og maskiner og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datter-virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede rettigheder

Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindings-værdi, såfremt denne er lavere. Erhvervede rettigheder afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på jord og jordarealer.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25-50 år
Driftsmateriel og inventar	4 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KLVE Ejendomme A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter realkreditgæld, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 2. april - 1. april

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	5.527.146	5.606.235
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.408.410	-1.960.974
Driftsresultat	2.118.736	3.645.261
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.178	49.898
Finansielle indtægter	17.725	1.054
Finansielle omkostninger	-1.183.750	-1.118.118
Resultat før skat	961.889	2.578.095
1 Skat af årets resultat	-212.126	-595.696
Årets resultat	749.763	1.982.399
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	749.763	1.982.399
Disponeret i alt	749.763	1.982.399

Balance 1. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
2 Erhvervede rettigheder	11.917	22.917
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>11.917</u>	<u>22.917</u>
3 Grunde og bygninger	76.678.933	66.996.955
3 Driftsmateriel og inventar	1.327.013	2.686.733
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>78.005.946</u>	<u>69.683.688</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>78.017.863</u>	<u>69.706.605</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	118.882	3.564.808
Periodeafgrænsningsposter	361.787	379.488
Tilgodehavender i alt	<u>480.669</u>	<u>3.944.296</u>
Likvide beholdninger	<u>166.034</u>	<u>737.366</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>646.703</u>	<u>4.681.662</u>
Aktiver i alt	<u>78.664.566</u>	<u>74.388.267</u>

Balance 1. april

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	2.067.993	2.067.993
5 Overført resultat	26.343.489	25.593.726
Egenkapital i alt	28.411.482	27.661.719
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.676.000	5.034.000
Hensatte forpligtelser i alt	4.676.000	5.034.000
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	42.302.356	36.957.882
Deposita	981.142	981.142
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.283.498	37.939.024
Kortfristet del af langfristet gæld	797.230	2.886.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.734	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	484.948	7.506
Selskabsskat	570.126	456.696
Anden gæld	340.548	255.189
Periodeafgrænsningsposter	0	122.473
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.293.586	3.753.524
Gældsforpligtelser i alt	45.577.084	41.692.548
 Passiver i alt	 78.664.566	 74.388.267

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Eventualposter**

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	570.126	456.696
Årets regulering af udskudt skat	<u>-358.000</u>	<u>139.000</u>
	<u>212.126</u>	<u>595.696</u>
2. Immaterielle anlægsaktiver		Erhvervede ret-
		tigheder
Kostpris primo		<u>55.000</u>
Kostpris ultimo		<u>55.000</u>
Afskrivninger primo		32.083
Årets afskrivninger		<u>11.000</u>
Afskrivninger ultimo		<u>43.083</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>11.917</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og	Driftsmateriel
	bygninger	og inventar
Kostpris primo	68.974.228	5.326.299
Tilgang	12.124.880	55.717
Afgang	<u>-77.129</u>	<u>-360.302</u>
Kostpris ultimo	<u>81.021.979</u>	<u>5.021.714</u>
Afskrivninger primo	1.977.273	2.639.566
Årets afskrivninger	2.365.773	1.206.845
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-151.710</u>
Afskrivninger ultimo	<u>4.343.046</u>	<u>3.694.701</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>76.678.933</u>	<u>1.327.013</u>

Noter

	<u>1/4 2016</u>	<u>1/4 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	2.067.993	2.067.993
	2.067.993	2.067.993

Der har været følgende ændringer i virksomhedskapitalen de senest 5 år:

Kapitalindskud ved stiftelse i 2012 på kr. 500.000 samt kapitalforhøjelse i 2013/14 på kr. 1.567.993.

5. Overført resultat		
Overført resultat primo	25.593.726	23.611.327
Årets overførte resultat	749.763	1.982.399
	26.343.489	25.593.726

6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 1/4 2016</u>	<u>Gæld i alt 1/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	797.230	31.849.080	43.099.586	37.790.750
Deposita	0	981.142	981.142	981.142
	797.230	32.830.222	44.080.728	38.771.892

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43.100 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2016 udgør 76.679 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9 mio. kr. til sikkerhed for bankmellemværende med selskabet. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 38.995 tkr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for DanRoots A/S' og Hammershøj Frilandsgartneri A/S' mellemværende med kreditinstitut. Der er ingen gæld pr. 1/4 2016. Den samlede kautionsforpligtelse udgør maksimalt 20 mio. kr.

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 09.01.1929 A/S som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.