

KLVE Ejendomme A/S

Tange Søvej 52, 8850 Bjerringbro

CVR-nr. 34 48 87 03

Årsrapport

2. april 2017 - 1. april 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. august 2018.

Jan Mygdam
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 2. april 2017 - 1. april 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2017 - 1. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2017 - 1. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 31. august 2018

Direktion

Klaus Vestergaard

Bestyrelse

Jan Mygdam

Mette Kaalby Vestergaard

Anne Kaalby Vestergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLVE Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLVE Ejendomme A/S for regnskabsåret 2. april 2017 - 1. april 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2017 - 1. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision 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 revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen 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 i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i 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 væsentlig 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 effektiviteten 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.
- 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 fortsætte 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 konklusioner 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 blandt andet 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 ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Viborg, den 31. august 2018

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Alex Kirkegaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32066

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 Mette Kaalby Vestergaard Anne Kaalby Vestergaard
Direktion	Klaus Vestergaard
Revision	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 2. april 2017 - 1. april 2018, udviser et resultat på 3.110.289 kr. mod 2.236.850 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 33.758.621 kr.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLVE Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 en periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 akkumulerende afskrivninger eller til genindvindingsværdi, 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 akkumulerende 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
Andre anlæg, 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 kildeskatter 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.

Resultatopgørelse 2. april - 1. april

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	5.986.338	6.073.805
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.083.064	-2.254.073
Driftsresultat	4.903.274	3.819.732
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	66.747	19.739
Finansielle indtægter	28.784	15.091
1 Finansielle omkostninger	-1.011.600	-986.566
Resultat før skat	3.987.205	2.867.996
2 Skat af årets resultat	-876.916	-631.146
Årets resultat	3.110.289	2.236.850
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.110.289	2.236.850
Disponeret i alt	3.110.289	2.236.850

Balance 1. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
3 Erhvervede rettigheder	0	917
Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	917
4 Grunde og bygninger	76.909.708	77.416.244
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	77.990	210.416
6 Materielle anlægsaktiver under udførelse	252.640	0
Materielle anlægsaktiver i alt	77.240.338	77.626.660
Anlægsaktiver i alt	77.240.338	77.627.577
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	101.074	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.955.015	1.986.367
Andre tilgodehavender	2.528.784	0
Periodeafgrænsningsposter	465.699	608.462
Tilgodehavender i alt	6.050.572	2.594.829
Likvide beholdninger	29.503	191.143
Omsætningsaktiver i alt	6.080.075	2.785.972
Aktiver i alt	83.320.413	80.413.549

Balance 1. april

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	2.067.993	2.067.993
8 Overført resultat	31.690.628	28.580.339
Egenkapital i alt	33.758.621	30.648.332
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.758.000	4.501.000
Hensatte forpligtelser i alt	4.758.000	4.501.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	40.085.509	41.152.569
Deposita	981.142	981.142
Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.066.651	42.133.711
9 Gældsforpligtelser	1.028.044	975.894
Leverandører af varer og tjenesteydelser	207.096	113.687
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.832.766	985.569
Kortfristet skyldig skat til tilknyttede virksomheder	619.916	806.146
Anden gæld	49.319	249.210
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.737.141	3.130.506
Gældsforpligtelser i alt	44.803.792	45.264.217
Passiver i alt	83.320.413	80.413.549
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	41.051	22.494
Andre finansielle omkostninger	<u>970.549</u>	<u>964.072</u>
	<u>1.011.600</u>	<u>986.566</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	619.916	806.146
Årets regulering af udskudt skat	<u>257.000</u>	<u>-175.000</u>
	<u>876.916</u>	<u>631.146</u>
	<u>1/4 2018</u>	<u>1/4 2017</u>
3. Erhvervede rettigheder		
Kostpris primo	<u>55.000</u>	<u>55.000</u>
Kostpris ultimo	<u>55.000</u>	<u>55.000</u>
Afskrivninger primo	-54.083	-43.083
Årets afskrivninger	<u>-917</u>	<u>-11.000</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-55.000</u>	<u>-54.083</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>917</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	82.833.144	81.021.980
Tilgang i årets løb	<u>542.186</u>	<u>1.811.164</u>
Kostpris ultimo	<u>83.375.330</u>	<u>82.833.144</u>
Afskrivninger primo	-5.416.900	-4.343.046
Årets afskrivninger	<u>-1.048.722</u>	<u>-1.073.854</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-6.465.622</u>	<u>-5.416.900</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>76.909.708</u>	<u>77.416.244</u>

Noter

	<u>1/4 2018</u>	<u>1/4 2017</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	4.915.773	5.021.714
Tilgang i årets løb	0	133.700
Afgang i årets løb	<u>-2.223.001</u>	<u>-239.641</u>
Kostpris ultimo	<u>2.692.772</u>	<u>4.915.773</u>
Afskrivninger primo	-4.705.357	-3.694.701
Årets afskrivninger	-33.425	-1.169.219
Afskrivninger, afhændede aktiver	<u>2.124.000</u>	<u>158.563</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-2.614.782</u>	<u>-4.705.357</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>77.990</u>	<u>210.416</u>
6. Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Tilgang i årets løb	<u>252.640</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>252.640</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>252.640</u>	<u>0</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>2.067.993</u>	<u>2.067.993</u>
	<u>2.067.993</u>	<u>2.067.993</u>
Der har været følgende ændringer i virksomhedskapitalen de senest 5 år: Kapitalforhøjelse i 2013/14 på kr. 1.567.993.		
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	28.580.339	26.343.489
Årets overførte resultat	<u>3.110.289</u>	<u>2.236.850</u>
	<u>31.690.628</u>	<u>28.580.339</u>

Noter

9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 1/4 2018</u>	<u>Gæld i alt 1/4 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.028.044	35.418.190	41.113.553	42.128.464
Deposita	<u>0</u>	<u>981.142</u>	<u>981.142</u>	<u>981.142</u>
	<u>1.028.044</u>	<u>36.399.332</u>	<u>42.094.695</u>	<u>43.109.606</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.114 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2018 udgør 72.825 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 47.126 tkr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for DanRoots A/S' og Hammershøj Frilandsgartneri A/S' mellemværende med kreditinstitut. Der er en gæld pr. 1/4 2018 på 1.503 tkr. Den samlede kautionsforpligtelse udgør maksimalt 20 mio. kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 09.01.1929 KV ApS 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.