

KLVE Ejendomme A/S
Tange Søvej 52, 8850 Bjerringbro

CVR-nr. 34 48 87 03

Årsrapport

2. april 2016 - 1. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. august 2017.

Jan Mygdam
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 2. april 2016 - 1. april 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 4. juli 2017

Direktion

Peter Kaalby Vestergaard

Bestyrelse

Jan Mygdam

Mette Kaalby Vestergaard

Birte 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 2016 - 1. april 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017 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 4. juli 2017

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 Mette Kaalby Vestergaard Birte Kaalby Vestergaard
Direktion	Peter Kaalby 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 2016 - 1. april 2017, udviser et resultat på 2.236.850 kr. mod 749.763 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 30.648.332 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.

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.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 2. april - 1. april

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	5.955.025	5.527.146
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.135.293	-3.408.410
Driftsresultat	3.819.732	2.118.736
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.739	37.430
Finansielle indtægter	15.091	17.725
1 Finansielle omkostninger	-986.566	-1.212.002
Resultat før skat	2.867.996	961.889
2 Skat af årets resultat	-631.146	-212.126
Årets resultat	2.236.850	749.763
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.236.850	749.763
Disponeret i alt	2.236.850	749.763

Balance 1. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
3 Erhvervede rettigheder	917	11.917
Immaterielle anlægsaktiver i alt	917	11.917
4 Grunde og bygninger	77.416.244	76.678.933
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	210.416	1.327.013
Materielle anlægsaktiver i alt	77.626.660	78.005.946
Anlægsaktiver i alt	77.627.577	78.017.863
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.986.367	118.882
Periodeafgrænsningsposter	608.462	361.787
Tilgodehavender i alt	2.594.829	480.669
Likvide beholdninger	191.143	166.034
Omsætningsaktiver i alt	2.785.972	646.703
Aktiver i alt	80.413.549	78.664.566

Balance 1. april

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	2.067.993	2.067.993
7 Overført resultat	28.580.339	26.343.489
Egenkapital i alt	30.648.332	28.411.482
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.501.000	4.676.000
Hensatte forpligtelser i alt	4.501.000	4.676.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	41.152.569	42.014.729
Deposita	981.142	981.142
Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.133.711	42.995.871
8 Gældsforpligtelser	975.894	1.084.857
Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.687	100.734
Gæld til tilknyttede virksomheder	985.569	484.948
Selskabsskat	806.146	570.126
Anden gæld	249.210	340.548
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.130.506	2.581.213
Gældsforpligtelser i alt	45.264.217	45.577.084
Passiver i alt	80.413.549	78.664.566
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	22.494	28.252
Andre finansielle omkostninger	964.072	1.183.750
	<u>986.566</u>	<u>1.212.002</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	806.146	570.126
Årets regulering af udskudt skat	-175.000	-358.000
	<u>631.146</u>	<u>212.126</u>
	<u>1/4 2017</u>	<u>1/4 2016</u>
3. Erhvervede rettigheder		
Kostpris primo	55.000	55.000
Kostpris ultimo	<u>55.000</u>	<u>55.000</u>
Afskrivninger primo	-43.083	-32.083
Årets afskrivninger	-11.000	-11.000
Afskrivninger ultimo	<u>-54.083</u>	<u>-43.083</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>917</u>	<u>11.917</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	81.021.980	68.974.228
Tilgang i årets løb	1.811.164	12.124.880
Afgang i årets løb	0	-77.129
Kostpris ultimo	<u>82.833.144</u>	<u>81.021.979</u>
Afskrivninger primo	-4.343.046	-1.977.273
Årets afskrivninger	-1.073.854	-2.365.773
Afskrivninger ultimo	<u>-5.416.900</u>	<u>-4.343.046</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>77.416.244</u>	<u>76.678.933</u>

Noter

	<u>1/4 2017</u>	<u>1/4 2016</u>		
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	5.021.714	5.326.299		
Tilgang i årets løb	133.700	55.717		
Afgang i årets løb	<u>-239.641</u>	<u>-360.302</u>		
Kostpris ultimo	<u>4.915.773</u>	<u>5.021.714</u>		
Afskrivninger primo	-3.694.701	-2.639.566		
Årets afskrivninger	-1.169.219	-1.206.845		
Afskrivninger, afhændede aktiver	<u>158.563</u>	<u>151.710</u>		
Afskrivninger ultimo	<u>-4.705.357</u>	<u>-3.694.701</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>210.416</u>	<u>1.327.013</u>		
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	<u>2.067.993</u>	<u>2.067.993</u>		
	<u>2.067.993</u>	<u>2.067.993</u>		
<p>Der har været følgende ændringer i virksomhedskapitalen de senest 5 år: Kapitalindsud ved stiftelse i 2012 på kr. 500.000 samt kapitalforhøjelse i 2013/14 på kr. 1.567.993.</p>				
7. Overført resultat				
Overført resultat primo	26.343.489	25.593.726		
Årets overførte resultat	<u>2.236.850</u>	<u>749.763</u>		
	<u>28.580.339</u>	<u>26.343.489</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>1/4 2017</u>	<u>1/4 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	975.894	36.794.276	42.128.464	43.099.587
Deposita	<u>0</u>	<u>981.142</u>	<u>981.142</u>	<u>981.142</u>
	<u>975.894</u>	<u>37.775.418</u>	<u>43.109.606</u>	<u>44.080.729</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.128 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2017 udgør 73.326 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 47.738 tkr.

10. 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 2017. Den samlede kautionsforpligtelse udgør maksimalt 20 mio. kr.

Sambeskatning

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