



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Torvet 30, 2. sal · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Fax. nr.: 56 56 06 19

Mail: sr@srevision.dk

Web: www.srevision.dk

**KM Ejendomsinvest ApS
Karlsunde Strandvej 109
2690 Karlsunde**

**Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017**

(CVR-nr. 37 20 59 90)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2018

Lars Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 7
Resultatopgørelse 1. januar 2017 til 31. december 2017	side 8
Balance pr. 31. december 2017	side 9 - 10
Noter	side 11

Selskabsoplysninger

Selskabet

KM Ejendomsinvest ApS
Karlsunde Strandvej 109
2690 Karlsunde

Kundenr.: 2348
CVR-nr.: 37 20 59 90
Stiftet: 29. oktober 2015
Hjemsted: Greve
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lars Møller
Pia Mette Kristersson

Revisor

SR Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Torvet 30, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017 for KM Ejendomsinvest ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 25. maj 2018

Direktion:

Lars Møller

Pia Mette Kristersson

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KM Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KM Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 25. maj 2018

SR Revision A/S

CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis

mne1167

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at investere i ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KM Ejendomsinvest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudt skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2017</u>	<u>2015/2016</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	318.728	94.811	
Finansielle omkostninger	<u>-118.343</u>	<u>-95.094</u>	
Resultat før skat	200.385	-283	
Skat af årets resultat	<u>-47.413</u>	<u>2.044</u>	2
Årets resultat	<u>152.972</u>	<u>1.761</u>	
 Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>152.972</u>	<u>1.761</u>	
I alt	<u>152.972</u>	<u>1.761</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2017</u>	<u>2015/2016</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	<u>5.149.505</u>	<u>3.492.659</u>	
I alt	<u>5.149.505</u>	<u>3.492.659</u>	
Anlægsaktiver i alt	<u>5.149.505</u>	<u>3.492.659</u>	3
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	168.425	4.105	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	102.662	3.154	
Udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>2.044</u>	2
I alt	<u>271.087</u>	<u>9.303</u>	
Likvide beholdninger	<u>18.894</u>	<u>94.359</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>289.981</u>	<u>103.662</u>	
Aktiver i alt	<u><u>5.439.486</u></u>	<u><u>3.596.321</u></u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2017</u>	<u>2015/2016</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	50.000	50.000	
Overført resultat	154.733	1.761	4
	<u>204.733</u>	<u>51.761</u>	
Egenkapital i alt			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	2.456.952	1.254.481	5
Kreditinstitutter i øvrigt	1.152.626	608.680	5
	<u>3.609.578</u>	<u>1.863.161</u>	
I alt			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	214.000	101.000	
Kreditinstitutter i øvrigt	0	926.470	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	29.400	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.417	12.000	
Gæld til tilknyttede virksomheder	432.489	368.395	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	607.321	83.739	
Anden gæld	288.579	160.395	
Skyldig selskabsskat	27.369	0	
	<u>1.625.175</u>	<u>1.681.399</u>	
I alt			
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.234.753</u>	<u>3.544.560</u>	
Passiver i alt	<u>5.439.486</u>	<u>3.596.321</u>	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6

Noter

	<u>2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2.		
Note 2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	45.369	0
Regulering af udskudt skat	<u>2.044</u>	<u>-2.044</u>
I alt	<u><u>47.413</u></u>	<u><u>-2.044</u></u>

Note 3 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Forudsætninger for indregning af investeringsejendomme til skønnet dagsværdi:

- Afkastsats 6%

Den anvendte målemetode til opgørelse af skønnet dagsværdi er afkastbaseret.

Note 4 Overført resultat

Overført fra tidligere år	1.761	0
Årets resultat	<u>152.972</u>	<u>1.761</u>
I alt	<u><u>154.733</u></u>	<u><u>1.761</u></u>

Note 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 2.858.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendomme tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på i alt kr. 2.721.938.

Der er til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelse givet håndpant i ejerpantebreve for i alt kr. 950.000 med pant i selskabets ejendomme.