



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

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

**Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023**

(CVR-nr. 37 20 59 90)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. juli 2024

Lars Møller
Dirigent

Kundenr.: 2348

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 9
Resultatopgørelse 1. januar 2023 til 31. december 2023	side 10
Balance pr. 31. december 2023	side 11 - 12
Noter	side 13 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet

KM Ejendomsinvest ApS
Karlslunde Strandvej 109
2690 Karlslunde

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
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 1. juli 2024

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 2023 til 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 1. juli 2024

SR Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Omkostninger til råvarer, leje af driftsmidler, underentreprenører og andre variable udgifter

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 låneoptagelsestidspunktet 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>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	1.274.941	935.565	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-36.260</u>	<u>-18.167</u>	2
Driftsresultat	1.238.681	917.398	
Andre finansielle indtægter	90.437	0	3
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.662.769	7.983.000	
Finansielle omkostninger	<u>-1.028.326</u>	<u>-391.588</u>	4
Resultat før skat	-1.361.977	8.508.810	
Skat af årets resultat	<u>189.026</u>	<u>-1.882.719</u>	5
Årets resultat	<u>-1.172.951</u>	<u>6.626.091</u>	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>-1.172.951</u>	<u>6.626.091</u>	
I alt	<u>-1.172.951</u>	<u>6.626.091</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	14.995.106	29.628.195	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>190.089</u>	<u>45.417</u>	
I alt	<u>15.185.195</u>	<u>29.673.612</u>	6
Anlægsaktiver i alt	<u>15.185.195</u>	<u>29.673.612</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	550.900	393.932	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.453.557	729.246	
Andre tilgodehavender	176.485	0	
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse	5.310.503	0	7
Periodeafgrænsningsposter	<u>41.058</u>	<u>48.638</u>	
I alt	<u>8.532.503</u>	<u>1.171.816</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.532.503</u>	<u>1.171.816</u>	
Aktiver i alt	<u>23.717.698</u>	<u>30.845.428</u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	50.000	50.000	
Overført resultat	<u>11.253.602</u>	<u>12.426.555</u>	
Egenkapital i alt	<u>11.303.602</u>	<u>12.476.555</u>	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	<u>141.033</u>	<u>2.443.434</u>	
I alt	<u>141.033</u>	<u>2.443.434</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.743.200	
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>7.070.322</u>	<u>9.344.011</u>	
I alt	<u>7.070.322</u>	<u>11.087.211</u>	8
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	238.400	580.000	
Kreditinstitutter i øvrigt	426.958	258.043	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	132.054	129.705	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.588.452	1.302.711	
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	339.940	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	0	558.902	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	849.502	1.573.071	
Skyldig selskabsskat	<u>1.967.375</u>	<u>95.856</u>	
I alt	<u>5.202.741</u>	<u>4.838.228</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>12.273.063</u>	<u>15.925.439</u>	
Passiver i alt	<u>23.717.698</u>	<u>30.845.428</u>	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			9
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			10

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 2.		
Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	36.260	18.167
I alt	36.260	18.167
Note 3 Andre finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	49.713	0
Andre finansielle indtægter	40.724	0
I alt	90.437	0
Note 4 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	12.286	0
Andre finansielle omkostninger	1.016.040	391.588
I alt	1.028.326	391.588
Note 5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.113.375	116.856
Regulering af udskudt skat	-2.302.401	1.765.863
I alt	-189.026	1.882.719

Note 6 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning
Investeringsjendomme

Ejendommene er beliggende på det sydlige Sjælland og har været fuldt udlejet i året. Den anvendte målemetode til opgørelse af skønnet dagsværdi er afkastbaseret med udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsresultat og afkast. Der er ved målingen anvendt en afkastsats på 8%, hvilket er vurderet i forhold til det gennemsnitlige niveau for området. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til typen af ejendomme og deres beliggenhed.

Note 7 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse

Selskabet har pr. statusdagen et tilgodehavende hos virksomhedsdeltager og ledelse. Lånet er forrentet ud fra nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 10 %. Der er ingen særlig vilkår for lånet.

Lånet til direktion udgør kr. 5.310.503 pr. statusdagen.

Noter**2023****2022****kr.****kr.****Note 8 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 6.190.747 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**Leje- og leasingforpligtelser**

Selskabet har påtaget sig leasingforpligtelser for følgende beløb:

Restløbetid i 65 måneder med en gennemsnitlig månedlig ydelse på kr. 3.185 i alt kr. 207.025.

Note 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for mellemværende med banken givet håndpant i ejerpantebreve stort kr. 9.000.000 med pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 14.995.105.