



**KML-EJENDOM APS
STENBUKKEN 60
SVENDBORG**

CVR. NR. 38 23 05 30

**ÅRSRAPPORT
5. DECEMBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017**

(1. regnskabsår)

**Fremlagt og godkendt på den
ordinære generalforsamling,
den 7. marts 2018**

Niels Thue Sørensen
dirigent



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. december 2016 - 30. september 2017 for KML-ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 28. februar 2018

Direktion



Niels Thue Sørensen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i KML-ejendom ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KML-ejendom ApS for regnskabsåret 5. december 2016 – 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter samt anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. december 2016 – 30. september 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til regnskabets note 1 vedrørende manglende tinglyst adkomst til ejendomme for så vidt angår KML-ejendom ApS for i alt kr. 12.117.077 og manglende tinglyst adkomst til ejendomme for så vidt angår sælgeren for i alt kr. 9.002.077.

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 for 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 regnskabsbrugerne 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.

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.




DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Svendborg, den 28. februar 2018

N.G. CHRISTENSEN
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 38 69 59 16


Nicolai Groth-Christensen
statsaut. revisor
mne34124



LEDELSESBERETNING

Selskabets aktivitet består i administration af selskabets ejendomme.

Selskabet har, ifølge en salgsaftale, mellem KML-ejendom ApS og sælgeren købt ejendomme for i alt, kr. 12.065.000 uden at der er tinglyst adkomst til KML-ejendom ApS.

Sælgeren har ikke tinglyst adkomst til de pågældende ejendomme for i alt, kr. 8.985.000.

KML-ejendom ApS skylder sælgeren kr. 11.310.000.

KML-ejendom ApS har modtaget de rette lejeindtægter som er betalt af lejerne direkte til KML-ejendom ApS.

Årets resultat er opgjort til et overskud på kr. 54.757. Resultatet er som forventet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 13.987.808 og en egenkapital på kr. 104.757.

Der er, efter regnskabsårets afslutning, ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

RESULTATOPGØRELSE

Resultat af ejendomme

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Ejendommenes omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse samt forbrugsafgifter m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Bruttofortjeneste

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne resultat af ejendomme og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renter af restkøbesummer på ejendomme, kreditinstitut og tinglysningsomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst og med fuld fordeling vedrørende skattemæssige underskud.



BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Ejendommene er målt til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af ejendommens brugstider:

Ejendomme afskrives over 50 år - scrapværdi, kr. 100.000 - kr. 200.000.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra udlejning af ejendomme er målt til nominel værdi efter fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

Ejendomme der forventes solgt er målt til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af ejendommens forventede brugstider:

Ejendomme afskrives over 50 år - scrapværdi, kr. 1.000.000.

Hensættelse til udskudt skat

Der er afsat udskudt skat med 22%. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE 5. DECEMBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Noter

BRUTTOFORTJENESTE	253.400
Afskrivninger af ejendomme	<u>-50.680</u>
DRIFTSRESULTAT	202.720
Andre finansielle omkostninger	<u>-117.345</u>
RESULTAT FØR SKAT	85.375
Skat af årets resultat	<u>-30.618</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>54.757</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Udbytte	0
Overført resultat	<u>54.757</u>
DISPONERET I ALT	<u>54.757</u>



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017

AKTIVER

Noter

Ejendomme	<u>2.622.089</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>2.622.089</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>2.622.089</u>
Tilgodehavende, lejere	44.093
Ejendomme	11.300.165
Periodeafgrænsningsposter	<u>21.461</u>
Tilgodehavender	<u>11.365.719</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>11.365.719</u>
AKTIVER	<u><u>13.987.808</u></u>



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017

PASSIVER

Noter

2	Anpartskapital	50.000
3	Overført resultat	54.757
	Udbytte	0
	EGENKAPITAL	<u>104.757</u>
	Hensættelser til udskudt skat	<u>14.588</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>14.588</u>
4	Kreditinstitut	1.442.314
	Huslejedepositum	40.063
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>464.811</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>1.947.188</u>
	Huslejedepositum	56.050
	Restkøbesummer, ejendomme	11.310.000
	Kreditinstitut	374.506
	Forudbetalinger fra lejere	55.576
	Leverandører	99.137
	Anden gæld	21.997
	Gæld til ledelsen	<u>4.009</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>11.921.275</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>13.868.463</u>
	PASSIVER	<u><u>13.987.808</u></u>

- 1 **Oplysninger om usædvanlige forhold**
- 5 **Eventualforpligtelser**
- 6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**



NOTER

1 OPLYSNING OM USÆDVANLIGE FORHOLD

Der er indgået salgsaftale mellem KML-ejendom ApS og sælger på ejendomme opført i balancen for i alt kr. 12.117.077.

Sælgeren har ikke tinglyst adkomst til de ovenfor nævnte ejendomme for i alt kr. 9.002.077.

Restkøbesummen for de pågældende nævnte ejendomme, uden tinglyst adkomst til KML-ejendom ApS udgør kr. 11.310.000.

KML-ejendom ApS har modtaget de rette indtægter fra de pågældende ejendomme ligesom lejerne har betalt direkte til KML-ejendom ApS.

2 ANPARTSKAPITAL

Indbetalt kontant, 5. december 2016	<u>50.000</u>
-------------------------------------	---------------

3 OVERFØRT RESULTAT

Overført ifølge resultatdisponering	<u>54.757</u>
-------------------------------------	---------------

4 KREDITINSTITUT

Spar Nord 93702480022923	1.537.153
Afdrag 2017/2018	-86.000
Låneomkostninger	<u>-8.839</u>
	<u>1.442.314</u>

Af den samlede gæld forfalder kr. 1.100.000 efter mere end 5 år.

5 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med KML Holding ApS. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter. Hæftelsen fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

Kaution for KML-ejendom1 ApS' mellemværende med kreditinstitut, maks. kr. 3.471.823.

6 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev, nom. kr. 1.500.000, i ejendom med en opført værdi på kr. 1.805.177.