



**KML-EJENDOM APS
STENBUKKEN 60
SVENDBORG**

CVR. NR. 38 23 05 30

**ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

(2. regnskabsår)

**Fremlagt og godkendt på den
ordinære generalforsamling,
den 14. marts 2019**

Niels Thue Sørensen
dirigent



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 13. marts 2019

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 1. oktober 2017 – 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der kan opnås udskydelse med betaling af forfalden gæld, men at det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vi blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til regnskabets note 2 vedrørende manglende tinglyst adkomst til ejendomme for i alt kr. 12.829.017.

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 13. marts 2019

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

Nicolai Groth-Christensen
statsaut. revisor
mne34124



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i køb og salg af ejendomme samt administration af selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til et underskud på kr. 1.337.250. Resultatet anses for utilfredsstillende.

Årets resultat er præget af nettotab ved salg af ejendomme på kr. 1.581.579.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 14.690.324 og en negativ egenkapital på kr. 1.232.493.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabet opnår udskydelse med betaling af en forfalden gældspost på kr. 1.910.000.

Det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået og på denne baggrund vurderes selskabet at være going concern, og årsregnskabet aflægges under disse forudsætninger.

Usædvanlige forhold

Der er indgået salgsaftale mellem KML-ejendom ApS og en sælger på ejendomme opført i balancen for i alt kr. 12.829.017. KML-ejendom ApS har ikke tinglyst adkomst til de nævnte ejendomme. Restkøbesummer udgør kr. 11.325.000.

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

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Resultat af ejendomme

Resultat af ejendomme omfatter nettoomsætning ved udlejning af ejendomme som indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden, med fradrag af ejendommens omkostninger, som omfatter ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse samt forbrugsafgifter m.v.

Endvidere indregnes fortjeneste og tab ved salg af ejendomme i resultat af ejendomme.

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 regulering af 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 ejendommenes brugstider:

Ejendomme afskrives over 50 år - restværdi, 10% - 50%.

Der har ikke været indikation på værdiforringelse i regnskabsåret.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender målt til nominel værdi efter fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

Ejendommen 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 ejendommenes forventede brugstider:

Ejendomme afskrives over 50 år - restværdi, 54%.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til nominel værdi.

Andet

Sammenligningstillene i resultatopgørelse og noter omfatter perioden 5. december 2016 - 30. september 2017.



RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Noter	2017/2018	2016/2017 t.kr.
BRUTTORESULTAT	-847.105	253
Afskrivninger af ejendomme	<u>-114.942</u>	<u>-51</u>
DRIFTSRESULTAT	-962.047	202
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-12.702	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-390.640</u>	<u>-117</u>
RESULTAT FØR SKAT	-1.365.389	85
Skat af årets resultat	<u>28.139</u>	<u>-31</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-1.337.250</u>	<u>54</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Overført resultat	<u>-1.337.250</u>	<u>54</u>
DISPONERET I ALT	<u>-1.337.250</u>	<u>54</u>



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

		AKTIVER	
Noter		2018	2017 t.kr.
	Ejendomme	<u>10.049.818</u>	<u>2.623</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>10.049.818</u>	<u>2.623</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>10.049.818</u>	<u>2.623</u>
	Tilgodehavende, lejere	14.900	44
	Ejendom	4.551.697	11.300
	Periodeafgrænsningsposter	<u>30.792</u>	<u>21</u>
	Tilgodehavender	<u>4.597.389</u>	<u>11.365</u>
	Likvide beholdninger	<u>43.117</u>	<u>0</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>4.640.506</u>	<u>11.365</u>
	AKTIVER	<u><u>14.690.324</u></u>	<u><u>13.988</u></u>



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

PASSIVER

Noter	2018	2017 t.kr.
3 Anpartskapital	50.000	50
4 Overført resultat	-1.282.493	55
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>-1.232.493</u>	<u>105</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>15</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>0</u>	<u>15</u>
5 Kreditinstitut	1.355.942	1.442
6 Restkøbesum, ejendomme	7.055.850	11.310
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	617.270	465
Huslejedeposita og forudbetalt leje	<u>405.363</u>	<u>152</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>9.434.425</u>	<u>13.369</u>
Restkøbesum, ejendomme	6.179.150	0
Kreditinstitut	87.000	374
Forudbetalinger fra lejere	10.400	0
Leverandører	51.373	67
Anden gæld	158.563	54
Gæld til tilknyttet virksomhed	1.725	0
Gæld til ledelsen	<u>181</u>	<u>4</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>6.488.392</u>	<u>499</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>15.922.817</u>	<u>13.868</u>
PASSIVER	<u>14.690.324</u>	<u>13.988</u>

- 1 Væsentlig usikkerhed vedrørende forsæt drift
- 2 Oplysninger om usædvanlige forhold
- 8 Eventualforpligtelser
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

1 VÆSENTLIG USIKKERHED VEDRØRENDE FORTSAT DRIFT

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabet opnår udskydelse med betaling af en forfalden gældspost på kr. 1.910.000.

Det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået og på denne baggrund vurderes selskabet at være going concern, og årsregnskabet aflægges under disse forudsætninger.

2 OPLYSNING OM USÆDVANLIGE FORHOLD

Der er indgået salgsaftale mellem KML-ejendom ApS og en sælger på ejendomme opført i balancen for i alt kr. 12.829.017. KML-ejendom ApS har ikke tinglyst adkomst til de nævnte ejendomme. Restkøbesummer udgør kr. 11.325.000.

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

	2018	2017
		t.kr.
3 ANPARTSKAPITAL		
Saldo 1/10 2017	<u>50.000</u>	<u>50</u>
4 OVERFØRT RESULTAT		
Saldo 1/10 2017	54.757	
Overført ifølge resultatdisponering	<u>-1.337.250</u>	<u>55</u>
	<u>-1.282.493</u>	<u>55</u>
5 KREDITINSTITUT		
Spar Nord 22923	1.451.287	1.537
Afdrag 2018/2019	-87.000	-86
Låneomkostninger	<u>-8.345</u>	<u>-9</u>
	<u>1.355.942</u>	<u>1.442</u>

Af den samlede gæld forfalder kr. 1.000.000 efter mere end 5 år.



12.

	2018	2017
6 RESTKØBESUM, EJENDOMME		t.kr.
Restkøbesummer, ejendomme	<u>7.055.850</u>	<u>11.310</u>
Restgæld efter 5 år, kr. 0.		
7 GÆLD TIL TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER		
KML-ejendom1 ApS	452.627	251
KML Holding ApS	<u>164.643</u>	<u>214</u>
	<u>617.270</u>	<u>465</u>

Restgæld der forfalder efter mere end 5 år, kr. 617.270.

8 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. 3.297.841.

9 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. 1.772.498.