

# KM Ejendomsudvikling Maribo ApS

V. Henriksens Vej 7

4930 Maribo

CVR-nr. 40285318

## Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. februar 2024

---

Karsten Elbæk  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for KM Ejendomsudvikling Maribo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 20. februar 2024

### **Direktion**

Karsten Elbæk  
Direktør

Mogens Torsten Nilsson  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i KM Ejendomsudvikling Maribo ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KM Ejendomsudvikling Maribo ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 4, hvor finansiel støtte modtaget fra koncernselskaber omtales, samt finansiering i øvrigt.

#### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

Maribo, den 20. februar 2024

**aage maagensen**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 12901038

Thomas Henckel  
Statsautoriseret revisor  
mne26784

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	KM Ejendomsudvikling Maribo ApS V. Henriksens Vej 7 4930 Maribo
CVR-nr.	40285318
Stiftelsesdato	18. februar 2019
Hjemsted	Lolland
Regnskabsår	1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Direktion</b>	Karsten Elbæk Mogens Torsten Nilsson
<b>Revisor</b>	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C.E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo
CVR-nr.	12901038
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank Nybrogade 3 4900 Nakskov

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på kr. -124.737, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på kr. 3.022.605, og en egenkapital på kr. 23.444.

Som følge af samfundsudviklingen har ledelsen ændret planer for selskabets ejendomme, således at disse nu forventes udlejet indtil efterspørgslen ændrer sig.

Det er fortsat ledelsens langsigtede plan at afhænde ejendommene.

### **Finansiering**

Selskabet har tabt over 50% af kapitalen og er dermed omfattet af reglerne om kapitaltab i henhold til selskabslovens §119. Ledelsen forventer, at reetablere egenkapitalen ved egen indtjening.

Kapitalejerne har afgivet støtteerklæringer om tilførsel af yderligere likviditet samt at mellemværende ikke kræves indfriet. Disse erklæringer er gældende frem til 30. september 2024.

Selskabets øvrige finansiering forventes videreført på uændrede vilkår.

Med baggrund i foranstående anses selskabets driftsfinansiering for næste regnskabsår sikret.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for KM Ejendomsudvikling Maribo ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme og administration.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%



## Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-50.218</b>	<b>827.450</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-20.366	-20.093
<b>Driftsresultat</b>		<b>-70.584</b>	<b>807.357</b>
Finansielle omkostninger	1	-77.797	-117.909
<b>Resultat før skat</b>		<b>-148.381</b>	<b>689.448</b>
Skat af årets resultat	2	23.644	-156.100
<b>Årets resultat</b>		<b>-124.737</b>	<b>533.348</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-124.737	533.348
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-124.737</b>	<b>533.348</b>

**Balance 30. september 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.298.113	1.192.831
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.298.113</b>	<b>1.192.831</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.298.113</b>	<b>1.192.831</b>
Udskudte skatteaktiver		22.712	0
Andre tilgodehavender		269.742	902
Periodeafgrænsningsposter		4.011	4.237
<b>Tilgodehavender</b>		<b>296.465</b>	<b>5.139</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>428.027</b>	<b>1.934.432</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>724.492</b>	<b>1.939.571</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.022.605</b>	<b>3.132.402</b>

**Balance 30. september 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-26.556	98.180
<b>Egenkapital</b>		<b>23.444</b>	<b>148.180</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	932
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>932</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.029.655	584.416
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.185.309	666.521
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.214.964</b>	<b>1.250.937</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	1.179.460
Leverandører af varer og tjenesteydelser		767.797	21.894
Selskabsskat		0	159.729
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		16.400	371.270
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>784.197</b>	<b>1.732.353</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.999.161</b>	<b>2.983.290</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.022.605</b>	<b>3.132.402</b>
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	98.181	148.181
Årets resultat	0	-124.737	-124.737
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>-26.556</b>	<b>23.444</b>

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	25.510	24.113
Andre finansielle omkostninger	52.287	93.796
	<u>77.797</u>	<u>117.909</u>

## 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	159.729
Regulering af udskudt skat	-23.644	75.133
Skatterefusion tilknyttede virksomheder	0	-78.762
	<u>-23.644</u>	<u>156.100</u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.029.655	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.185.309	0	0
	<u>2.214.964</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 4. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt over 50% af kapitalen og er dermed omfattet af reglerne om kapitaltab i henhold til selskabslovens §119. Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen ved egen indtjening.

Kapitalejerne har afgivet støtteerklæringer om tilførsel af yderligere likviditet samt at mellemværendet ikke kræves indfriet. Disse erklæringer er gældende frem til 30. september 2024.

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for M.C.M Capital Holding ApS, CVR nr. 26 15 88 77, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for pengeinstitut er deponeret følgende:

Nom. 1.200.000 ejerpantebrev med pant i ejendommen Søndergade 1, Saksøbing.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Karsten Elbæk

Direktør

Serienummer: c963ade0-d99c-4b3a-9fdc-321acbf225d7

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-20 11:40:21 UTC



## Mogens Torsten Nilsson

Direktør

Serienummer: 9a534fc7-c1e3-4c2a-bdfc-6766ef4dcffb

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-26 10:41:44 UTC



## Thomas Henckel

AAGE MAAGENSEN STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
12901038

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 348b28f3-9889-4d7b-8d22-9c2a2b03cf80

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-26 10:48:54 UTC



## Karsten Elbæk

Dirigent

Serienummer: c963ade0-d99c-4b3a-9fdc-321acbf225d7

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-27 07:16:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: FH2WW-FYNW8-LM2WX-UGUPY-WM7T-MJ06

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**