

**KM Ejendomsselskab, Mundelstrup ApS**

Langhøjvej 5, 8381 Tilst

CVR-nr. 41 61 03 28

**Årsrapport for 2015/16**

39. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den *21/01* 2016



Knud Mortensen

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for KM Ejendomsselskab, Mundelstrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 13. oktober 2016

**Direktionen**



Knud Mortensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

*Til kapitalejeren i KM Ejendomsselskab, Mundelstrup ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for KM Ejendomsselskab, Mundelstrup ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

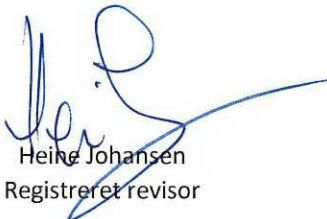
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 13. oktober 2016

**National Revision**  
Registrerede Revisorer a/s  
CVR 25 63 58 68

  
Heike Johansen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	KM Ejendomsselskab, Mundelstrup ApS Langhøjvej 5 8381 Tilst  CVR-nr.: 41 61 03 28 Stiftet: 15. december 1976 Hjemstedskommune: Aarhus Regnskabsår: 1. juli til 30. juni
<b>Direktionen</b>	Knud Mortensen
<b>Forretningsområde</b>	Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år administration og udlejning af fast ejendom samt investering af anden dermed beslægtet virksomhed.
<b>Revision</b>	National Revision Registrerede Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers
<b>Pengeinstitut</b>	Djurslands Bank A/S Tilst Skolevej 31 8381 Tilst

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>780.837</b>	<b>827.543</b>
Personaleomkostninger	1	-282.366	-283.597
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-12.365</u>	<u>-25.560</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>486.106</b>	<b>518.386</b>
Andre finansielle indtægter		5.016	4.714
Finansielle omkostninger	2	<u>-355.183</u>	<u>-432.491</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>135.939</b>	<b>90.609</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-33.204</u>	<u>-20.692</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>102.735</u></b>	<b><u>69.917</u></b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>102.735</u>	<u>69.917</u>
		<b><u>102.735</u></b>	<b><u>69.917</u></b>

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

	2016	2015
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	0	24.170.789
Investeringsjendomme	24.494.895	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.502	207.223
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>24.535.397</b>	<b>24.378.012</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>24.535.397</b>	<b>24.378.012</b>
Andre tilgodehavender	344.728	329.805
<b>Tilgodehavender</b>	<b>344.728</b>	<b>329.805</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>952.941</b>	<b>557.837</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.297.669</b>	<b>887.642</b>
<b>Aktiver</b>	<b>25.833.066</b>	<b>25.265.654</b>

## Balance pr. 30. juni

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Anpartskapital		200.000	200.000
Opskrivninger		0	7.689.166
Overført resultat		8.105.414	313.513
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>8.305.414</b>	<b>8.202.679</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	2.132.115	2.130.811
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.132.115</b>	<b>2.130.811</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.334.659	6.794.873
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>6.334.659</b>	<b>6.794.873</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		0	41.008
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.358.242	7.535.186
Selskabsskat		31.900	0
Anden gæld		619.862	509.815
Periodeafgrænsningsposter		50.874	51.282
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.060.878</b>	<b>8.137.291</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.395.537</b>	<b>14.932.164</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.833.066</b>	<b>25.265.654</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		



## Noter til årsrapporten

	2015/16 DKK	2014/15 DKK		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	275.000	283.597		
Øvrige personaleomkostninger	7.366	0		
	<u>282.366</u>	<u>283.597</u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	234.878	313.539		
Andre finansielle omkostninger	120.305	118.952		
	<u>355.183</u>	<u>432.491</u>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	31.900	21.694		
Regulering af udskudt skat	1.304	-1.002		
	<u>33.204</u>	<u>20.692</u>		
<b>4 Egenkapital</b>				
	Anpartskapital	Opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	200.000	7.689.166	313.513	8.202.679
Ændret regnskabspraksis	0	-7.689.166	7.689.166	0
Årets resultat	0	0	102.735	102.735
Egenkapital pr. 30. juni	<u>200.000</u>	<u>0</u>	<u>8.105.414</u>	<u>8.305.414</u>
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver.				
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Heraf forfalder DKK 6.334.659 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.				

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 6.334.659, er der givet pant i ejendommene Tilst Østervej, Høgh-Guldbergs Gade og Vesterbrogade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 20.411.103.

Uden at stille sikkerhed for gæld til Djurslands Bank A/S DKK 0, er der tinglyst privat pantebrev i ejendommen Tilst Østervej på kr. 1.980.000.

#### Hensættelsesbeløb, jf. leje- og boligreguleringsloven

Udvendig vedligeholdelseskonto ifølge boligreguleringslovens § 18

0

Hensættelse ifølge boligreguleringslovens § 18b

334.778

---

334.778

Heraf er 334.778 kr. opført under tilgodehavender bundet i Grundejernes Investeringsfond.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for KM Ejendomsselskab, Mundelstrup ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

### Ændringer i regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret for at give et mere retvisende billede.

- Grunde og bygninger indregnes i balancen og behandles regnskabsmæssigt som investeringsejendomme. Tidligere blev grunde og bygninger indregnet til kostpris og med afskrivninger.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er den 1. juli 2015 indregnet direkte på egenkapitalen med DKK 0. Den hermed forbundne udskudte skat er indregnet under hensatte forpligtelser med DKK 0.

Der er ikke foretaget beløbsmæssig tilpasning af sammenligningstallene, da dagsværdien på investeringsejendomme fra tidligere år ikke kan fremskaffes.

Den nye regnskabspraksis bevirker, at balancens hovedposter pr. 30. juni 2016 er større end de ville have været efter den tidligere praksis. De beløbsmæssige forskelle er:

▪ Aktiver	TDKK	344
▪ Egenkapital	TDKK	268
▪ Hensatte forpligtelser	TDKK	76
▪ Gældsforpligtelser	TDKK	0
▪ Årets resultat er forøget (formindsket) med	TDKK	268

Bortset fra ovennævnte ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tilbageførslers 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.

## Regnskabspraksis

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, salg, reklame, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Opskrivninger til dagsværdi sker på baggrund af en skønnet dagsværdi for de pågældende aktiver. Opskrivninger indregnes direkte i posten "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen. Opskrivningshenlæggelsen under egenkapitalen reduceres med den udskudte skat af opskrivningerne.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20%

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 3,5 - 4 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

