

**KM Ejendomsselskab, Mundelstrup ApS**

Langhøjvej 5, 8381 Tilst

CVR-nr. 41 61 03 28

**Årsrapport for 2016/17**

40. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den *13/10* 2017

*Knud Mortensen*

Knud Mortensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11
Regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 8. november 2017

**Direktionen**

Knud Mortensen



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i KM Ejendomsselskab, Mundelstrup ApS*

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for KM Ejendomsselskab, Mundelstrup ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 virksomheden 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.

## **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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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.

Randers, den 8. november 2017

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



Heine 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>Revision</b>	National Revision Registrerede Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers
<b>Pengeinstitut</b>	Djurslands Bank A/S Tilst Skolevej 31 8381 Tilst

## **Beretning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i administration og udlejning af fast ejendom samt investering af anden beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Der forventes en positiv udvikling af selskabets ejendomsportefølje de kommende år.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>823.532</b>	<b>780.837</b>
Personaleomkostninger	1	-348.444	-282.366
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-12.365</u>	<u>-12.365</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>462.723</b>	<b>486.106</b>
Andre finansielle indtægter		3.630	5.016
Finansielle omkostninger	2	<u>-369.494</u>	<u>-355.183</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>96.859</b>	<b>135.939</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-30.211</u>	<u>-33.204</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>66.648</u></b>	<b><u>102.735</u></b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>66.648</u>	<u>102.735</u>
		<b><u>66.648</u></b>	<b><u>102.735</u></b>

## Balance pr. 30. juni

<b>Aktiver</b>	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	24.534.886	24.494.895
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.137	40.502
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>24.563.023</b>	<b>24.535.397</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>24.563.023</b>	<b>24.535.397</b>
Andre tilgodehavender	387.109	344.728
<b>Tilgodehavender</b>	<b>387.109</b>	<b>344.728</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>615.947</b>	<b>952.941</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.003.056</b>	<b>1.297.669</b>
<b>Aktiver</b>	<b>25.566.079</b>	<b>25.833.066</b>

## Balance pr. 30. juni

### Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		8.172.062	8.105.414
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>8.372.062</b>	<b>8.305.414</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	2.132.912	2.132.115
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.132.912</b>	<b>2.132.115</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.141.253	6.334.659
Gæld til kreditinstitutter		2.636.596	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>4.777.849</b>	<b>6.334.659</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		300.000	0
Kreditinstitutter		16	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.223.079	8.358.242
Selskabsskat		29.414	31.900
Anden gæld		721.175	619.862
Periodeafgrænsningsposter		9.572	50.874
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.283.256</b>	<b>9.060.878</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.061.105</b>	<b>15.395.537</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.566.079</b>	<b>25.833.066</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

## Noter til årsrapporten

	2016/17 DKK	2015/16 DKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	345.758	280.576	
Øvrige personaleomkostninger	2.686	1.790	
	<u>348.444</u>	<u>282.366</u>	
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>2</u>	<u>2</u>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	260.440	234.878	
Andre finansielle omkostninger	109.054	120.305	
	<u>369.494</u>	<u>355.183</u>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	29.414	31.900	
Regulering af udskudt skat	797	1.304	
	<u>30.211</u>	<u>33.204</u>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	200.000	8.105.414	8.305.414
Årets resultat	0	66.648	66.648
Egenkapital pr. 30. juni	<u>200.000</u>	<u>8.172.062</u>	<u>8.372.062</u>
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver.			
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Heraf forfalder DKK 4.201.441 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.141.253, er der givet pant i grunde og bygninger, Vesterbrogade 22, Aarhus, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 12.561.354.

Til sikkerhed for gæld til Djurslands Bank A/S DKK 2.936.596, er der tinglyst privat pantebrev i ejendommen Tilst Østervej 17, Tilst på DKK 1.980.000 og privat pantebrev i ejendommen Vesterbrogade 22, Aarhus DKK 2.242.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme pr. 30. juni udgør:

Tilst Østervej 17, Tilst	DKK 7.098.245.
Vesterbrogade 22, Aarhus	DKK 12.561.354.

Hensættelsesbeløb, jf. leje- og boligreguleringsloven:

Udvendig vedligeholdelseskonto ifølge boligreguleringslovens § 18 DKK 0 .

Hensættelse ifølge boligreguleringslovens § 18b DKK 295.131 .

Heraf er pr. 30. juni bundet under tilgodehavender hos Grundejernes Investeringsfond DKK 295.131 .

### 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 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 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.

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.

## Regnskabspraksis

### 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.

## Regnskabspraxis

### Materielle anlægsaktiver

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

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 består af 7 udlejningsejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2005 - 2015. Alle ejendomme er beboelsesejendomme med ganske få erhvervslejemål.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Udlejningsejendomme Danmark	3,75%
-----------------------------	-------

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.



## Regnskabspraksis

### 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.

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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.

