

# **KM Ejendomsselskab, Mundelstrup ApS**

**Langhøjvej 5  
8381 Tilst**

**CVR-nr. 41 61 03 28**

**Årsrapport for 2018/19  
(43. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17-10-2019



**Agnethe Mortensen  
dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	11
Balance 30. juni	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for KM Ejendomsselskab, Mundelstrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 23. september 2019

### Direktion

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 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 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**

Vort 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 regnskabsbrugere 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

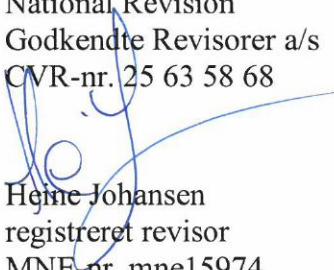
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 23. september 2019

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

  
Håne Johansen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne15974

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KM Ejendomsselskab, Mundelstrup ApS  
Langhøjvej 5  
8381 Tilst

CVR-nr.: 41 61 03 28

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 15. december 1976

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Knud Mortensen

### Revision

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Haraldsvej 60  
8960 Randers SØ

### Pengeinstitut

Djurslands Bank  
Tilst Skolevej 31  
8381 Tilst

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i administration og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 315.040, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 8.870.975.

Forventningerne til ejendomsmarkedet er positive, og forventes at medvirke til en positiv udvikling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KM Ejendomsselskab, Mundelstrup ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Driftsomkostninger

Omkostninger til ejendommenes drift, herunder forbrugsafgifter, vedligeholdelse, forsikringer og afgifter mv., der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Aarhus området, som er anskaffet i årene 1996 - 2007 og alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Investeringsejendomme måles ved førte 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved fastsættelsen af markedsværdien er der lagt følgende afkastprocenter til grund:

Beboelsesejendomme i Aarhus C: 3,35%

Beboelsesejendom i Tilst: 4,75%

En væsentlig faktor i fastsættelsen af dagsværdien er afkastprocenten. En ændring i afkastprocenten på +/- ½% vil medføre et udsving i ejendommenes dagsværdi, som ved et fald i afkastprocenten på ½% vil svare til en stigning i dagsværdien på ca. 862 t.DKK og ved en stigning i afkastprocenten på ½% vil svare til et fald i dagsværdien på ca. 643 t.DKK.

Ved måling af dagsværdi for investeringsejendomme er fuld udlejning af ejendommene anvendt.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>831.309</b>	<b>847.141</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-297.401</u>	<u>-298.729</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>533.908</b>	<b>548.412</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-10.881</u>	<u>-12.365</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>523.027</b>	<b>536.047</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-68.681</u>	<u>22.769</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>454.346</b>	<b>558.816</b>
Finansielle indtægter		0	1.840
Finansielle omkostninger	2	<u>-329.709</u>	<u>-325.449</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>124.637</b>	<b>235.207</b>
Skat af årets resultat	3	<u>190.403</u>	<u>-51.334</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>315.040</u></b>	<b><u>183.873</u></b>
Overført resultat		<u>315.040</u>	<u>183.873</u>
		<b><u>315.040</u></b>	<b><u>183.873</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		20.030.000	24.780.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>4.891</u>	<u>15.772</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>20.034.891</b></u>	<u><b>24.795.772</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>20.034.891</b></u>	<u><b>24.795.772</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>454.661</u>	<u>296.971</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>454.661</b></u>	<u><b>296.971</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>4.630.993</b></u>	<u><b>392.418</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>5.085.654</b></u>	<u><b>689.389</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>25.120.545</b></u></u>	<u><u><b>25.485.161</b></u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		8.670.975	8.355.935
<b>Egenkapital</b>	4	<b>8.870.975</b>	<b>8.555.935</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.907.471	2.138.574
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.907.471</b>	<b>2.138.574</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.892.183	2.057.787
Gæld til kreditinstitutter		1.542.000	2.236.596
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.434.183</b>	<b>4.294.383</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	165.989	83.466
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.757.625	9.529.819
Selskabsskat		40.700	45.672
Anden gæld		943.602	818.640
Periodeafgrænsningsposter		0	18.672
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.907.916</b>	<b>10.496.269</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.342.099</b>	<b>14.790.652</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>25.120.545</b>	<b>25.485.161</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	296.250	295.375
Andre personaleomkostninger	<u>1.151</u>	<u>3.354</u>
	<b><u>297.401</u></b>	<b><u>298.729</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	283.008	276.709
Andre finansielle omkostninger	<u>46.701</u>	<u>48.740</u>
	<b><u>329.709</u></b>	<b><u>325.449</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	40.700	45.672
Årets udskudte skat	<u>-231.103</u>	<u>5.662</u>
	<b><u>-190.403</u></b>	<b><u>51.334</u></b>



## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	200.000	8.355.935	8.555.935
Årets resultat	0	315.040	315.040
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>200.000</b>	<b>8.670.975</b>	<b>8.870.975</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.141.253	2.058.172	165.989	1.230.526
Gæld til kreditinstitutter	1.542.000	1.542.000	0	0
	<b>3.683.253</b>	<b>3.600.172</b>	<b>165.989</b>	<b>1.230.526</b>

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KM Holding, Mundelstrup ApS for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene, indregnet under materielle anlægsaktiver, udgør pr. 30. juni 2019 kr. 7.365.466 før dagsværdireguleringer.

## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.058.172, er der givet pant i grunde og bygninger (investeringsejendomme) - ejendommen Vesterbrogade 22, Aarhus, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr. 15.350.000.

Til sikkerhed for gæld til Djurslands Bank, kr. 1.542.000, er der tinglyst private pantebreve i ejendommen Vesterbrogade 22, Aarhus på kr. 2.242.000. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 30. juni 2019, kr. 15.350.000.

Hensættelsesbeløb, jf. leje- og boligreguleringsloven pr. 30. juni 2019:

- Udvendig vedligeholdelseskonto ifølge boligreguleringslovens § 18 kr. 0
- Hensættelse ifølge boligreguleringslovens § 18b kr. 346.496

Heraf er bundet under tilgodehavender hos Grundejernes Investeringsfond pr. 30. juni 2019 kr. 346.496