

**KM Ejendomsselskab,
Mundelstrup ApS**

**Langhøjvej 5
8381 Tilst**

CVR-nr. 41 61 03 28

**Årsrapport for 2020/21
(45. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. november 2021



Agnetha Mortensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	12
Balance 30. juni	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 25. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

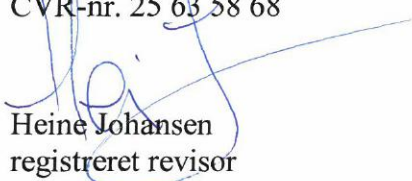
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 25. oktober 2021

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


Heine 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 2020 - 30. juni 2021

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 2020/21 udviser et overskud på kr. 879.054, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 9.442.759.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KM Ejendomsselskab, Mundelstrup ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med visse tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 mv. 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.

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 2 udlejningsejendomme beliggende i Aarhus området, som er anskaffet i årene 1993 - 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%

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. 3.132 t.DKK og ved en stigning i afkastprocenten på ½% vil svare til et fald i dagsværdien på ca. 2.319 t.DKK.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balance-dagen.

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 gældsmetode 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. Udskudt skat måles til net-torealisationsværdi.

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 amortise-ring 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		1.177.489	431.029
Personaleomkostninger	1	-307.894	-297.869
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-4.891
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		869.595	128.269
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-12.098	6.101
Resultat før finansielle poster		857.497	134.370
Finansielle indtægter		472.031	3.223
Finansielle omkostninger	3	-332.672	-513.676
Resultat før skat		996.856	-376.083
Skat af årets resultat	4	-117.802	68.814
Årets resultat		879.054	-307.269
Overført resultat		879.054	-307.269
		879.054	-307.269

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>17.851.999</u>	<u>20.044.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>17.851.999</u>	<u>20.044.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.851.999</u>	<u>20.044.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>361.822</u>	<u>338.985</u>
Tilgodehavender		<u>361.822</u>	<u>338.985</u>
Værdipapirer		<u>4.332.164</u>	<u>3.861.443</u>
Værdipapirer		<u>4.332.164</u>	<u>3.861.443</u>
Likvide beholdninger		<u>202.622</u>	<u>398.441</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.896.608</u>	<u>4.598.869</u>
Aktiver i alt		<u><u>22.748.607</u></u>	<u><u>24.642.869</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		9.242.759	8.363.705
Egenkapital		9.442.759	8.563.705
Hensættelse til udskudt skat		1.917.145	1.838.657
Hensatte forpligtelser i alt		1.917.145	1.838.657
Gæld til kreditinstitutter		1.560.000	3.580.000
Anden gæld		0	31.250
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.560.000	3.611.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.104.748	9.993.723
Selskabsskat		39.314	0
Anden gæld		678.341	629.234
Periodeafgrænsningsposter		6.300	6.300
Kortfristede gældsforpligtelser		9.828.703	10.629.257
Gældsforpligtelser i alt		11.388.703	14.240.507
Passiver i alt		22.748.607	24.642.869
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	306.500	295.125
Andre personaleomkostninger	<u>1.394</u>	<u>2.744</u>
	<u>307.894</u>	<u>297.869</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>-12.098</u>	<u>6.101</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-12.098</u>	<u>6.101</u>
	<u>-12.098</u>	<u>6.101</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	284.857	290.937
Andre finansielle omkostninger	<u>47.815</u>	<u>222.739</u>
	<u>332.672</u>	<u>513.676</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	39.314	0
Årets udskudte skat	<u>78.488</u>	<u>-68.814</u>
	<u>117.802</u>	<u>-68.814</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.580.000	1.560.000	0	0
Anden gæld	31.250	0	0	0
	3.611.250	1.560.000	0	0

6 Eventualforpligtelser

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 2021 kr. 6.759.676 før dagsværdireguleringer.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Djurslands Bank, kr. 3.580.000, er der tinglyst private pantebreve i ejendommen Vesterbrogade 22, Aarhus på kr. 3.580.000. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 30. juni 2021, kr. 15.356.000.

Hensættelsesbeløb, jf. leje- og boligreguleringsloven pr. 30. juni 2021:

- Udvendig vedligeholdelseskonto ifølge boligreguleringslovens § 18 kr. 2.050
- Hensættelse ifølge boligreguleringslovens § 18b kr. 361.822

Heraf er bundet under tilgodehavender hos Grundejernes Investeringsfond pr. 30. juni 2021 kr. 363.872

