
KM Ejendomme, Borris ApS

Storegade 1, 6900 Skjern

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 35 24 68 00

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/4 2021

Inge Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020	4
Balance 31. december 2020	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for KM Ejendomme, Borris ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 12. april 2021

Direktion

Morten Østergaard Andersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i KM Ejendomme, Borris ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KM Ejendomme, Borris ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 12. april 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

Selskabsoplysninger

Selskabet	KM Ejendomme, Borris ApS Storegade 1 6900 Skjern CVR-nr: 35 24 68 00 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 21. maj 2013 Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern
Direktion	Morten Østergaard Andersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Torvet 2 6950 Ringkøbing Handelsbanken Bredgade 9 7280 Sdr. Felding

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.763.766	1.934.089
Værdiregulering af investeringsaktiver		800.000	405.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		2.563.766	2.339.089
Personaleomkostninger	3	-681.667	-1.025.480
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-37.491	-41.500
Resultat før finansielle poster		1.844.608	1.272.109
Finansielle omkostninger		-416.108	-166.594
Resultat før skat		1.428.500	1.105.515
Skat af årets resultat	4	-269.761	-313.820
Årets resultat		1.158.739	791.695

Resultatdisponering

	2020 DKK	2019 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.158.739	791.695
	1.158.739	791.695

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investerings ejendomme	5	18.692.018	13.729.879
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	305.297	67.208
Materielle anlægsaktiver		18.997.315	13.797.087
Anlægsaktiver		18.997.315	13.797.087
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	36.096
Igangværende arbejder for fremmed regning		6.330.522	0
Andre tilgodehavender		913.008	979.263
Tilgodehavender		7.243.530	1.015.359
Likvide beholdninger		22.416	10.702
Omsætningsaktiver		7.265.946	1.026.061
Aktiver		26.263.261	14.823.148

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.098.649	2.939.910
Egenkapital		4.178.649	3.019.910
Hensættelse til udskudt skat		626.089	467.824
Hensatte forpligtelser		626.089	467.824
Kreditinstitutter		10.361.707	7.417.095
Langfristede gældsforpligtelser	7	10.361.707	7.417.095
Kreditinstitutter		6.973.406	1.929.477
Leverandører af varer og tjenesteydelser		410.907	97.661
Gæld til tilknyttede virksomheder		684.035	69.433
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.068.340	1.134.377
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		111.496	160.996
Deposita		421.377	345.450
Anden gæld		1.389.405	157.575
Periodeafgrænsningsposter		37.850	23.350
Kortfristede gældsforpligtelser		11.096.816	3.918.319
Gældsforpligtelser		21.458.523	11.335.414
Passiver		26.263.261	14.823.148

Usikkerhed ved indregning og måling	1
Væsentligste aktiviteter	2
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	2.939.910	3.019.910
Årets resultat	0	1.158.739	1.158.739
Egenkapital 31. december	80.000	4.098.649	4.178.649

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

Renterisici

Selskabets realkreditlån og kassekredit er variabelt forrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt opkøb af ejendomme til udvikling af projekter.

3. Personaleomkostninger

	2020 DKK	2019 DKK
Lønninger	645.007	985.827
Andre omkostninger til social sikring	17.098	22.399
Andre personaleomkostninger	19.562	17.254
	681.667	1.025.480
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3

4. Skat af årets resultat

	2020 DKK	2019 DKK
Årets aktuelle skat	111.496	160.996
Årets udskudte skat	158.265	152.824
	269.761	313.820

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	11.624.394
Tilgang i årets løb	5.833.070
Afgang i årets løb	-1.670.931
Kostpris 31. december	15.786.533
Værdireguleringer 1. januar	2.105.485
Årets værdireguleringer	800.000
Værdireguleringer 31. december	2.905.485
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18.692.018

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8,00 % til 10,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8,17 %.

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31 december 2020 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 2.177. Fratrullet omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 657 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 1.520.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør mellem 7,00 % og 10,00 %, og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0.25% DKK	Basis DKK	0,25% DKK
Afkastprocent	7,88	8,13	8,38
Dagsværdi	19.300.000	18.692.018	18.100.000
Ændring i dagsværdi	607.982	0	-592.018

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris primo 1. januar	184.500
Tilgang i årets løb	335.580
Afgang i årets løb	-150.000
Kostpris 31. december	370.080
Ned- og afskrivninger primo 1. januar	117.292
Årets afskrivninger	37.491
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-90.000
Ned- og afskrivninger 31. december	64.783
Regnskabsmæssig værdi 31. december	305.297
Afskrives over	3-5 år

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020	2019
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	8.643.474	6.827.983
Mellem 1 og 5 år	1.718.233	589.112
Langfristet del	10.361.707	7.417.095
Inden for 1 år	373.982	1.232.259
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	6.599.424	697.218
Kortfristet del	6.973.406	1.929.477
	17.335.113	9.346.572

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter		
Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	18.465.509	13.729.879
Tilgode fra solgt ejendom	0	845.000
Igangværende arbejder	6.330.522	0

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for KM Holding, Borris ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KM Ejendomme, Borris ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidst år.

Årsregnskabet for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investerings ejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Noter til årsregnskabet

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, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acotobetalinger fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acotoskatter. Tillæg og godtgørelse under acotoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.