

# **K.E.M. EJENDOMME ApS**

Årsrapport

1. oktober 2011 - 30. september 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**18/02/2013**

---

**Lene Mousted**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Pengestrøm .....	14
Noter .....	15

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K.E.M. EJENDOMME ApS Bødkervej 10 4300 Holbæk  CVR-nr: 29176914 Regnskabsår: 01/10/2011 - 30/09/2012
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Sjælland Isefjords Allè 5 4300 Holbæk
<b>Revisor</b>	REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB Kalundborgvej 60 4300 Holbæk CVR-nr: 19720705

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2011/12 for K.E.M. Ejendomme ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2011 til 30. september 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 21/01/2013

**Direktion**

Karl Erik Mousted

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K.E.M. Ejendomme ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.E.M. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 vurderingen 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. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, 21/01/2013

Lene Kildegaard  
registreret revisor  
Revisorgården Holbæk, registreret revisoraktieselskab

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret omfattet udlejning af ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 92.340 hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.912.000 og en egenkapital på kr. 1.733.888.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning truffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

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

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde og fragå selskabet, og værdierne 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning af måling tages hensyn til forudsigt tab og risici, der fremkommer inden årsrapportens aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætningen

Nettoomsætningen vedrører huslejeindtægt.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og medgået udgifter på ejendommen.

### Finansielle poster

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

### Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder beløb, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Ekstraordinære indtægter indeholder opskrivning af ejendom.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages herefter op- og nedskrivninger svarende til en årlig huslejeindtægt x 16.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives fra og med ibrugtagningstidspunktet.

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

Bygninger 40 år

Aktiver med en kostpris på under tkr. 12 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter:

Gæld til kreditinstitutter måles til kostpriser på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles hermed over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Valutalån måles til nominel restgæld i valuta, omregnet til danske kr. pr. 30.09.2012. Der er anvendt den officielle børskurs pr. 30.09.2012.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne, til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variable forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

**Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

**Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle-, materielle- og finansielle anlægsaktiver.

**Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

**Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

# Resultatopgørelse 1. okt 2011 - 30. sep 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>391.654</b>	<b>391.046</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	<b>1</b>	-96.849	-96.849
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>294.805</b>	<b>294.197</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	19.840
Øvrige finansielle omkostninger .....		-267.314	-371.578
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>27.491</b>	<b>-57.541</b>
Ekstraordinære indtægter .....	<b>2</b>	96.849	96.849
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>124.340</b>	<b>39.308</b>
Skat af årets resultat .....	<b>3</b>	-32.000	-10.000
<b>Årets resultat</b> .....		<b>92.340</b>	<b>29.308</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		92.340	29.308
<b>I alt</b> .....		<b>92.340</b>	<b>29.308</b>

# Balance 30. september 2012

## Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Grunde og bygninger .....		6.912.000	6.912.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>6.912.000</b>	<b>6.912.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.912.000</b>	<b>6.912.000</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>6.912.000</b>	<b>6.912.000</b>

# Balance 30. september 2012

## Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		2.091.804	2.019.167
Overført resultat .....		-482.916	-502.619
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>1.733.888</b>	<b>1.641.548</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		597.000	565.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>597.000</b>	<b>565.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.527.836	1.634.744
Gæld til banker .....		2.159.702	2.291.550
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>3.687.538</b>	<b>3.926.294</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		248.000	240.000
Gæld til banker .....		14.529	35.887
Anden gæld .....		631.045	503.271
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>893.574</b>	<b>779.158</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.581.112</b>	<b>4.705.452</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>6.912.000</b>	<b>6.912.000</b>

# Pengestrøm

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Årets resultat .....		92.340	29.308
Reguleringer			
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ...		96.849	96.849
Renteindtægter og lignende indtægter .....		0	-19.840
Renteudgifter og lignende udgifter .....		0	371.578
Ekstraordinær post .....		-96.849	-96.849
Ændring i driftskapital			
Ændringer i leverandørgæld mv. ....		127.775	-44.534
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i> .....		220.115	336.512
Betalte finansielle omkostninger .....		267.314	-351.738
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i> .....		487.429	-15.226
Betalt selskabsskat .....		32.000	10.000
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktivitet .....		-267.314	208.245
<b>Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet</b> .....		<b>252.115</b>	<b>203.019</b>
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....		-230.759	-238.934
<b>Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet</b> .....		<b>-230.759</b>	<b>-238.934</b>
<b>Ændring i likvider</b> .....		<b>21.356</b>	<b>-35.915</b>
Likvide beholdninger (primo) .....		-35.887	28
<b>Likvider primo</b> .....		<b>-35.887</b>	<b>28</b>
<b>Likvider ultimo</b> .....		<b>-14.531</b>	<b>-35.887</b>
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>			
Likvide beholdninger (ultimo) .....		-14.531	-35.887
<b>Likvider (ultimo)</b> .....		<b>-14.531</b>	<b>-35.887</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Grunde og bygninger	96.849	96.849
	<u>96.849</u>	<u>96.849</u>

## 2. Ekstraordinære indtægter

	2011/12 kr.	2010/12 kr.
Opskrivning af ejendom	96.849	96.849
	<u>96.849</u>	<u>96.849</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Skat af årets resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	32.000	10.000
	<u>32.000</u>	<u>10.000</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>4.620.959</u>
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>4.620.959</b></u>
Opskrivninger primo	2.692.224
Årets opskrivning	96.849
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>2.789.073</b></u>

Akkumulerede afskrivninger primo	-401.183
Årets afskrivning	-96.849
Afskrivninger på afhændede aktiver	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-498.032</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.912.000</b>

## 5. Egenkapital i alt

	<b>Indskudskapital</b>	<b>Reserve for opskrivning</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	125.000	2.019.167	-502.619	0	1.641.548
Årets resultat	0	0	0	0	0
Henlagt af årets overskud	0	0	19.703	0	19.703
Årets opskrivning, fratrukket udskudt skat	0	72.637	0	0	72.637
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.091.804</b>	<b>-482.916</b>	<b>0</b>	<b>1.733.888</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de anførte langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 2.595.537 efter mere end 5 år.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Sjælland, opgjort pr. 30/9 2012 til kr. 2.368.230 er stillet følgende sikkerheder:

- Pantebrev nom. kr. 3.000.000 i matr.nr. 6 cz, Tåstrup, Holbæk Jorder.
- Selvskyldnerkaution af K.E.M. Holding af 2001 ApS.

## 8. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet's nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelse:

Direktør Karl Erik Mousted, Frihedshåbsvej 4, 4340 Tølløse.

#### Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Udlejning af ejendom til søsterselskabet K.E.M. Teknik Entreprise A/S.

**Transaktioner med nærtstående parter:**

Udlejning af ejendom. Udlejningen foregår til markedsværdi.

**Ejerforhold:**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af indskudskapitalen:

K.E.M. Holding af 2001 ApS, Bødkervej 10, 4300 Holbæk.

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 21. feb 2013.