

# **Kimima ApS**

**Nørregade 22E  
3300 Frederiksværk**

**CVR-nr. 10 16 88 72**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. august 2020

---

Per Madsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Kimima 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. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 29. august 2020

### **Direktion**

Per Madsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Kimima ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Kimima ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Frederiksværk, den 29. august 2020

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
CVR-nr. 17 52 43 05

Dennis Mikkelsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33799

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kimima ApS  
Nørregade 22E  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 10 16 88 72

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 1. marts 1986

Regnskabsår: 34. regnskabsår

Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

Per Madsen, direktør

### Revisor

Nærrevisión A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
Nørregade 1, 1.th  
3300 Frederiksværk

### Pengeinstitut

Jyske Bank A/S  
Nørregade 32  
3390 Frederiksværk

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsudlejning samt køb og salg af ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 23.510, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 493.733.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Kimima ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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.

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 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til Ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter huslejeintægter og indregnes i takt med at lejen forfalder i henhold til de indgåede kontrakter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Omkostninger til ejendommenes drift omfatter ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme er jendomme, der besiddes for at opnår lejindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsjendomme	50 år	80 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>446.875</b>	<b>596.983</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-44.815</u>	<u>-44.815</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>402.060</b>	<b>552.168</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-359.280</u>	<u>-381.762</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>42.780</b>	<b>170.406</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-19.270</u>	<u>-48.571</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>23.510</u></b>	<b><u>121.835</u></b>
Overført resultat		<u>23.510</u>	<u>121.835</u>
		<b><u>23.510</u></b>	<b><u>121.835</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>10.890.043</u>	<u>10.934.858</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>10.890.043</b></u>	<u><b>10.934.858</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>10.890.043</b></u>	<u><b>10.934.858</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>3.704</u>	<u>14.431</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.704</b></u>	<u><b>14.431</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.704</b></u>	<u><b>14.431</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>10.893.747</b></u>	<u><b>10.949.289</b></u>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		841.194	841.194
Overført resultat		<u>-472.461</u>	<u>-495.972</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>493.733</u></b>	<b><u>470.222</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>235.228</u>	<u>215.958</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>235.228</u></b>	<b><u>215.958</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.216.652</u>	<u>6.351.586</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>6.216.652</u></b>	<b><u>6.351.586</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	146.971	170.386
Banker		1.914.410	1.928.020
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.500	7.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.645.053	1.601.817
Deposita		<u>180.200</u>	<u>173.800</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.948.134</u></b>	<b><u>3.911.523</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.164.786</u></b>	<b><u>10.263.109</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.893.747</u></b>	<b><u>10.949.289</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>359.280</u>	<u>381.762</u>
	<b><u>359.280</u></b>	<b><u>381.762</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>19.270</u>	<u>48.571</u>
	<b><u>19.270</u></b>	<b><u>48.571</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2019		<u>10.082.156</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>10.082.156</u>
Opskrivninger 1. januar 2019		<u>1.121.592</u>
Opskrivninger 31. december 2019		<u>1.121.592</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		268.890
Årets afskrivninger		<u>44.815</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>313.705</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b><u>10.890.043</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	841.194	-495.971	470.223
Årets resultat	0	0	23.510	23.510
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>841.194</b>	<b>-472.461</b>	<b>493.733</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.521.972	6.363.623	146.971	5.753.574
	<b>6.521.972</b>	<b>6.363.623</b>	<b>146.971</b>	<b>5.753.574</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.363, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 8.082.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 150 i Strandvejen 168. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 150.000 til sikkerhed for bankenggement med Jyske Bank A/S,