

# **Kimima ApS**

**Nørregade 22E  
3300 Frederiksværk**

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 3. juli 2024

---

Per Madsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 3. juli 2024

### **Direktion**

Per Madsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Kimima ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Kimima ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksværk, den 3. juli 2024

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

Dennis Mikkelsen  
Registreret revisor  
mne33799

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kimima ApS  
Nørregade 22E  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 10 16 88 72

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. marts 1986

Regnskabsår: 38. 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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 660.673, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.158.429.

### **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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 posterings 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.

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Investerings ejendomme	50 år	80 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

## 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 nettoprovenuet 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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.116.491</b>	<b>366.586</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-32.174</u>	<u>-36.987</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.084.317</b>	<b>329.599</b>
Finansielle indtægter		25.687	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-304.855</u>	<u>-257.163</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>805.149</b>	<b>72.436</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-144.476</u>	<u>-24.398</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>660.673</u></b>	<b><u>48.038</u></b>
Overførsel til reserve for opskrivninger		-27.994	33.648
Overført resultat		<u>688.667</u>	<u>14.390</u>
		<b><u>660.673</u></b>	<b><u>48.038</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>7.712.623</u>	<u>8.876.985</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.712.623</b></u>	<u><b>8.876.985</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.712.623</b></u>	<u><b>8.876.985</b></u>
Selskabsskat		0	3.602
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.576</u>	<u>17.883</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>17.576</b></u>	<u><b>21.485</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>180.864</b></u>	<u><b>175.673</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>198.440</b></u>	<u><b>197.158</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.911.063</b></u></u>	<u><u><b>9.074.143</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		846.848	874.842
Overført resultat		<u>1.186.581</u>	<u>497.914</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.158.429</u></b>	<b><u>1.497.756</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>238.854</u>	<u>246.750</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>238.854</u></b>	<b><u>246.750</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.011.830</u>	<u>5.070.551</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>4.011.830</u></b>	<b><u>5.070.551</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	220.000	250.218
Modtagne forudbetalinger fra kunder		25.000	25.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		967.441	1.834.740
Selskabsskat		122.372	0
Anden gæld		28.737	1.728
Deposita		<u>108.400</u>	<u>117.400</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.501.950</u></b>	<b><u>2.259.086</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.513.780</u></b>	<b><u>7.329.637</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.911.063</u></b>	<b><u>9.074.143</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	874.842	497.914	1.497.756
Årets op- og nedskrivning	0	-27.994	0	-27.994
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>688.667</u>	<u>688.667</u>
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>846.848</u></b>	<b><u>1.186.581</u></b>	<b><u>2.158.429</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>304.855</u>	<u>257.163</u>
	<b><u>304.855</u></b>	<b><u>257.163</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	152.372	24.398
Årets udskudte skat	<u>-7.896</u>	<u>0</u>
	<b><u>144.476</u></b>	<b><u>24.398</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		8.125.264
Afgang i årets løb		<u>-1.179.359</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>6.945.905</u>
Opskrivninger 1. januar 2023		<u>1.121.592</u>
Opskrivninger 31. december 2023		<u>1.121.592</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		369.871
Årets afskrivninger		32.174
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		<u>-47.171</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>354.874</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>7.712.623</u></b>



## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.320.769</u>	<u>4.231.830</u>	<u>220.000</u>	<u>3.131.830</u>
	<u><b>5.320.769</b></u>	<u><b>4.231.830</b></u>	<u><b>220.000</b></u>	<u><b>3.131.830</b></u>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.232, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 7.713.

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