

## Ejendomsselskabet Kim Andersen ApS

Sundholmsvej 5 st tv  
2300 København S

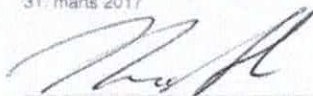
CVR.nr.: 27 92 97 37

### ÅRSRAPPORT 2016

Regnskabsperiode: 1/1 2016 - 31/12 2016

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
31. marts 2017



Kim Andersen  
Dirigent

**CLAY** CVR 22383824

CLAY SKATTEVISION

■ BANGSBOVEJ 5 STRUUP 2 1. BH ■ DK-4070 BANGSBO  
■ TELEFON +45 9758 0924 ■ E-MAIL DW@CLAY.DK  
WWW.CLAY-SKATTEVISION.DK

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016	10.
Balance pr. 31/12 2016	11.
Noter	13.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ejendomsselskabet Kim Andersen ApS  
Sundholmsvej 5 st tv  
2300 København S

CVR.nr.: 27 92 97 37

Hjemstedskommune: København

Regnskabsperiode: 1/1 2016 - 31/12 2016

Stiftelsesdato: 1/7 2004

### Direktion

Kim Andersen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for  
Ejendomsselskabet Kim Andersen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfatelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2016 - 31/12 2016.

Selskabet har fravalgt revisionen for dette regnskabsår. Betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Selskabet har også fravalgt revision for det efterfølgende år, da man fortsat opfylder betingelserne for at fravælge revision.

### Revisorbistand

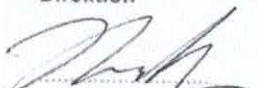
Ledelsen skal oplyse, at følgende revisionsfirma har ydet assistance ved udarbejdelsen af Årsrapporten:

Clay Skatterevision

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2017

Direktion



Kim Andersen

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål består i drift af udlejningsvirksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

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

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris på under 12.900 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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger er ikke afskrevet i året		
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Selskabsskat

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 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, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 æn-



## Anvendt regnskabspraksis

dringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>71.601</b>	<b>243.039</b>
	0	0
1	<u>0</u>	<u>-34.395</u>
	<b>71.601</b>	<b>208.644</b>
	7	0
	<u>-60.234</u>	<u>-103.511</u>
	<b>11.374</b>	<b>105.133</b>
2	<u>-2.388</u>	<u>-34.534</u>
	<b>8.986</b>	<b>70.599</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	<u>8.986</u>	<u>70.599</u>
	<b>8.986</b>	<b>70.599</b>

**Balance pr. 31/12 2016**  
**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
1	Grunde og bygninger	2.807.184	2.807.184
1	Produktionsanlæg og maskiner	0	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.807.184</u></b>	<b><u>2.807.184</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>2.807.184</u></b>	<b><u>2.807.184</u></b>
	 Andre tilgodehavender	 <u>14.454</u>	 <u>8.978</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>14.454</u></b>	<b><u>8.978</u></b>
	 Likvide beholdninger	 <u>32.575</u>	 <u>38.939</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>47.029</u></b>	<b><u>47.917</u></b>
	 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b><u>2.854.213</u></b>	 <b><u>2.855.101</u></b>

**Balance pr. 31/12 2016**  
**Passiver**

<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	701.887	692.901
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>826.887</b>	<b>817.901</b>
5	Anden langfristet gæld	1.621.690	1.733.830
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.621.690</b>	<b>1.733.830</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.202	8.000
	Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	157.755	153.947
	Anden gæld	170.679	141.423
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>405.636</b>	<b>303.370</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>2.027.326</b>	<b>2.037.200</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.854.213</b>	<b>2.855.101</b>

## NOTER

	2016	2015
<b>Note 1 - Anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum primo	2.807.184	2.807.184
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	2.807.184	2.807.184
Akkumulerede afskrivninger primo	0	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	0	0
<b>Bogført værdi grunde og bygninger ultimo</b>	<b>2.807.184</b>	<b>2.807.184</b>
<b>Produktionsanlæg og maskiner</b>		
Anskaffelsessum primo	171.975	171.975
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	171.975	171.975
Akkumulerede afskrivninger primo	171.975	137.580
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	34.395
Akkumulerede afskrivninger ultimo	171.975	171.975
<b>Bogført værdi produktionsanlæg og maskiner ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Afskrivninger:</b>		
Produktionsanlæg og maskiner	0	34.395
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>34.395</b>
<b>Note 2 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	286	29.868
Regulering af skatter for tidligere år	-143	0
Regulering af udskudt skat	2.245	4.666
	<b>2.388</b>	<b>34.534</b>



## NOTER

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Note 3 - Selskabskapital</b>		
Selskabskapital ved regnskabsårets udløb	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000.		
<b>Note 4 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	692.901	622.302
Årets resultat	<u>8.986</u>	<u>70.599</u>
	<u>701.887</u>	<u>692.901</u>
<b>Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld i alt	<u>1.621.690</u>	<u>1.733.830</u>
Langfristet gæld	<u>1.621.690</u>	<u>1.733.830</u>