

Ejendomsselskabet Kim Andersen ApS

Sundholmsvej 5 st tv
2300 København S

CVR.nr.: 27 92 97 37

ÅRSRAPPORT 2018

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
25. maj 2019

Kim Sloth Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018	5.
Balance pr. 31/12 2018	6.
Noter	8.

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Kim Andersen ApS
Sundholmsvej 5 st tv
2300 København S

CVR.nr.: 27 92 97 37

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

Stiftelsesdato: 1/7 2004

Direktion

Kim Andersen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for

Ejendomsselskabet Kim Andersen 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. 31/12 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Clay Skatterevision

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2019

Direktion

.....
Kim Andersen

Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018

Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	170.114	182.100
1	Af- og nedskrivninger	0	0
	Finansielle omkostninger	<u>-54.937</u>	<u>-58.971</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	115.177	123.129
2	Skat af årets resultat	<u>-25.485</u>	<u>-27.203</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>89.692</u>	<u>95.926</u>
	 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	<u>89.692</u>	<u>95.926</u>
	I ALT	<u>89.692</u>	<u>95.926</u>

Balance pr. 31/12 2018
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
1	Grunde og bygninger	2.807.184	2.807.184
1	Produktionsanlæg og maskiner	<u>0</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.807.184</u>	<u>2.807.184</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>2.807.184</u>	<u>2.807.184</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.152	0
	Andre tilgodehavender	3.787	5.050
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>12.437</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.939</u>	<u>17.487</u>
	Likvide beholdninger	<u>20.434</u>	<u>30.782</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>27.373</u>	<u>48.269</u>
	AKTIVER I ALT	<u>2.834.557</u>	<u>2.855.453</u>

Balance pr. 31/12 2018
Passiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	<u>887.505</u>	<u>797.813</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.012.505</u>	<u>922.813</u>
4 Anden langfristet gæld	<u>1.392.312</u>	<u>1.507.860</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.392.312</u>	<u>1.507.860</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	41.894
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	293.108	261.329
Anden gæld	<u>128.632</u>	<u>121.557</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>429.740</u>	<u>424.780</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>1.822.052</u>	<u>1.932.640</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.834.557</u>	<u>2.855.453</u>
5 Hovedaktivitet		
6 Anvendt regnskabspraksis		

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note 1 - Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	2.807.184	2.807.184
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>2.807.184</u>	<u>2.807.184</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi grunde og bygninger ultimo	<u>2.807.184</u>	<u>2.807.184</u>
Produktionsanlæg og maskiner		
Anskaffelsessum primo	171.975	171.975
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>171.975</u>	<u>171.975</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	171.975	171.975
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>171.975</u>	<u>171.975</u>
Bogført værdi produktionsanlæg og maskiner ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 2 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	24.222	25.520
Regulering af udskudt skat	1.263	1.683
	<u>25.485</u>	<u>27.203</u>
Note 3 - Overført resultat		
Overført resultat primo	797.813	701.887
Årets resultat	89.692	95.926
	<u>887.505</u>	<u>797.813</u>
Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser		
Kreditforeningslån	1.392.312	1.507.860
Langfristet gæld	<u>1.392.312</u>	<u>1.507.860</u>

NOTER

2018

2017

Note 5 - Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i drift af udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Note 6 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018 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.

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

NOTER

samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Vareforbrug

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

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, 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.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

NOTER

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 under den skattemæssige grænse for småaktiver 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.

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.

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme.

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.

NOTER

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	0 år	0 %
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.

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

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

NOTER

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

Gældsforpligtelser

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