

# Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv  
Registrerede revisorer

## Erhvervsstyrelsen

**K.M.J. ApS**  
Hanehovedvej 187  
3300 Frederiksværk

## Årsrapport 1/7 2015 - 30/6 2016

11. regnskabsår

CVR-nr : 29 14 31 96

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 18. november 2016  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/7 2015 - 30/6 2016	11
Balance pr. 30. juni 2016	12
Noter til årsregnskabet	14

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** K.M.J. ApS  
Hanehovedvej 187  
3300 Frederiksværk

**CVR-nr.:** 29 14 31 96  
**Regnskabsår:** 1/7 2015 - 30/6 2016

---

**Direktion**

---

Kim Dencher Johansen

---

**Revisor**

---

Revidata registrerede revisorer A/S  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende revisor:** Michel Mandrup

---

**Moderselskab**

---

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk

---

**Datterselskaber**

---

Dalvejen 1 ApS, Frederiksværk  
Centervejen 3 ApS, Frederiksværk  
KMJ Property ApS, Frederiksværk  
Fortvej 7-8 ApS, Frederiksværk  
Torvet 45 ApS, Frederiksværk  
Øbrohuset ApS, Frederiksværk  
Øresundsvej 23-25 ApS, Frederikssund - 50%

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2015 - 30/6 2016, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 18. november 2016  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Kim Dencher Johansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K.M.J. ApS

### *Påtegning på årsregnskabet*

Vi har revideret årsregnskabet for K.M.J. ApS for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 vurdering 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Erklæring 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.

Kgs. Lyngby den 18. november 2016  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side  
Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets primære forretningsområde er projektudvikling, herunder særligt ejendomsudvikling, samt holdingselskab.

### Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 23.700.180. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 187.152.251 og en egenkapital på kr. 83.443.362.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. juni 2016.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har anvendt reglerne for regnskabsklasse C for posten "Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder".

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter ejendomssalg. Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straks afskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter skat.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsaktiver

Investeringsaktiver består af investeringsejendomme.

Investeringsaktiver måles til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et gennemsnitligt afkastkrav på 4,00%. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Investeringsaktiver under udførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt løbende byggeomkostninger.

Investeringsaktiver under udførelse nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

#### Omsætningsaktiver

##### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensættelser

#### Udskudte skatteaktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

### Gæld

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal restgæld.

#### Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse  
for året 1/7 2015 - 30/6 2016**

<u>Note</u>	2015/2016	2014/2015
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>23.606.348</b>	87.514
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>23.606.348</b>	87.514
Andre driftsomkostninger	<b>-288.213</b>	-81.950
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>23.318.135</b>	5.564
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<b>6.210.864</b>	29.794.477
1 Finansielle indtægter	<b>197.783</b>	183.589
2 Finansielle omkostninger	<b>-1.092.084</b>	-931.506
<b>Resultat før skat</b>	<b>28.634.698</b>	29.052.124
Skat af årets resultat	<b>-4.934.518</b>	1.773.401
<b>Årets resultat</b>	<b>23.700.180</b>	30.825.525
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	<b>0</b>	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	<b>0</b>	0
Overført resultat	<b>23.700.180</b>	30.825.525
<b>Disponeret i alt</b>	<b>23.700.180</b>	30.825.525

## Balance - Aktiver pr. 30. juni 2016

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	6.300.000	6.300.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	104.861.828	93.675.556
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>111.161.828</b>	<b>99.975.556</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	65.006.134	58.795.270
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>65.006.134</b>	<b>58.795.270</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>176.167.962</b>	<b>158.770.826</b>
<b>5 Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	125.784
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.856.286	3.201.932
Andre tilgodehavender	1.328.003	917.782
Udskudte skatteaktiver	0	1.478.443
Periodeafgrænsningsposter	800.000	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>10.984.289</b>	<b>5.723.941</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>10.984.289</b>	<b>5.723.941</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>187.152.251</b>	<b>164.494.767</b>

## Balance - Passiver pr. 30. juni 2016

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Selskabskapital	500.000	500.000
7 Reserver for nettoopskrivning indre værdis metode	64.256.135	58.045.270
8 Overført resultat	18.687.227	1.197.913
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>83.443.362</b>	<b>59.743.183</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Bankgæld	30.212.580	32.028.560
Gæld til tilknyttede virksomheder	55.524.144	59.592.270
10 Selskabsskat	3.467.308	0
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>89.204.032</b>	<b>91.620.830</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Bankgæld	9.696.060	8.574.115
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.808.797	4.556.639
11 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>14.504.857</b>	<b>13.130.754</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>103.708.889</b>	<b>104.751.584</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>187.152.251</b>	<b>164.494.767</b>
12 Sikkerheder og pantsætninger		
13 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

## Noter til årsregnskabet

2015/2016

### Note

#### 1 Finansielle indtægter

Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 198.

#### 2 Finansielle omkostninger

Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 940.

#### 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Dalvejen 1 ApS, Frederiksværk	3.417.585	37.309.209	100%
Centervejen 3 ApS, Frederiksværk	281.716	4.622.182	100%
KMJ Property ApS, Frederiksværk	988.048	9.212.725	100%
Fortvej 7-8 ApS, Frederiksværk	627.621	2.942.409	100%
Torvet 45 ApS, Frederiksværk	852.576	6.355.343	100%
Øbrohuset ApS, Frederiksværk	43.318	4.564.266	100%

#### 4 Kapitalandele i associerede virksomheder

Selskabet ejer følgende kapitalandele i associerede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Øresundsvej 23-25 ApS, Frederiksværk	0	0	50%

#### 5 Omsætningssaktiver

I regnskabsposten Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 8.856 efter 1 år.

#### 6 Selskabskapital

Anpartskapital, primo

500.000

Selskabskapital i alt

500.000

#### 7 Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reservefond, primo

58.045.271

Regulering reserve efter indre værdi

6.210.864

Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode i alt

64.256.135

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>
<b>8 Overført resultat</b>	
Overført resultat, primo	1.197.911
Årets overførte resultat	23.700.180
Regulering reserve efter indre værdi	-6.210.864
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>18.687.227</b>
<b>9 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 26.612.	
<b>10 Selskabsskat</b>	
Selskabsskat, primo	-294.958
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	294.958
Skat af årets resultat	3.467.308
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>3.467.308</b>
<b>11 Selskabsskat</b>	
Selskabsskat, primo	-277.554
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	-294.958
Regulering af tidligere års skat	-11.234
Overskydende skat	277.554
Overført tilgodehavende skat	306.192
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>0</b>
<b>12 Sikkerheder og pantsætninger</b>	
Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller anvendt som sikkerhedsstillelse.	
<b>13 Eventualforpligtelser og eventualaktiver</b>	
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 2.869. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.	



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

## Kim Dencher Johansen

### Direktør

På vegne af: K.M.J. ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 178.249.48.171

2016-11-18 13:44:48Z

NEM ID 

## Michel Mandrup-Poulsen

### Registreret revisor

På vegne af: Revidata A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 172.31.27.152

2016-11-21 10:22:31Z

NEM ID 

## Kim Dencher Johansen

### Dirigent

På vegne af: K.M.J. ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 172.31.27.152

2016-11-21 10:26:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M7SSE-72HYT-1YBEZ-IA5EV-8LAWU-XP3E1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>