

Kami Finans ApS
Strandvejen 34 A
6000 Kolding
CVR-nr. 29411786

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2017

Dirigent

Navn: Ole Bjørn Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kami Finans ApS
Strandvejen 34 A
6000 Kolding

CVR-nr.: 29411786
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Ole Bjørn Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Kami Finans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10.05.2017

Direktion

Ole Bjørn Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kami Finans ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kami Finans ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, 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 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 5, hvori ledelsen redegør for værdiansættelsen af kapitalandelen i den associerede virksomhed Kolding Ejendomsinvest Holding ApS.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 10.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Normann Krogh
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er passiv kapitalanbringelse samt investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på 5.220 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets kapitalandel i Kolding Ejendomsinvest Holding ApS er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2016 Kolding Ejendomsinvest Holding ApS datterselskab Kolding Ejendomsinvest A/S har pr. 31.12.2016 investeringsejendomme for i alt 200 mio.kr. Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet og måling af ejendommens værdi. Værdiansættelsen er baseret på, at investeringen fastholdes over en længere årrække.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Nettoomsætning		81.121	97.210
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.252.225
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(28.131)
Andre eksterne omkostninger		(10.612)	(10.125)
Ejendomsomkostninger		(30.776)	(64.319)
Driftsresultat		39.733	1.246.860
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(16.444)	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.220.628	961.583
Andre finansielle indtægter	1	932.210	955.760
Andre finansielle omkostninger	2	(956.166)	(1.175.217)
Resultat før skat		5.219.961	1.988.986
Skat af årets resultat	3	(3.264)	(225.762)
Årets resultat		5.216.697	1.763.224
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.020.628	961.583
Overført resultat		196.069	801.641
		5.216.697	1.763.224

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		0	9.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	0	9.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		29.949.763	23.912.948
Finansielle anlægsaktiver	5	29.949.763	23.912.948
Anlægsaktiver		29.949.763	32.912.948
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.614	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.600.000	600.000
Andre tilgodehavender		17.698.300	15.521.280
Tilgodehavender		19.302.914	16.121.280
Omsætningsaktiver		19.302.914	16.121.280
Aktiver		49.252.677	49.034.228

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		18.283.705	12.246.890
Overført overskud eller underskud		19.890.640	19.694.571
Egenkapital		38.299.345	32.066.461
Udskudt skat		0	207.000
Hensatte forpligtelser		0	207.000
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.815.913
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	981.285
Langfristede gældsforpligtelser		0	4.797.198
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	389.266
Bankgæld		10.746.068	11.540.959
Skyldig selskabsskat		193.286	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		6.978	0
Anden gæld		7.000	33.344
Kortfristede gældsforpligtelser		10.953.332	11.963.569
Gældsforpligtelser		10.953.332	16.760.767
Passiver		49.252.677	49.034.228
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	12.246.890	19.694.571	32.066.461
Øvrige egenkapitalposter	0	1.016.187	0	1.016.187
Årets resultat	0	5.020.628	196.069	5.216.697
Egenkapital ultimo	125.000	18.283.705	19.890.640	38.299.345

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	69.708	42.000
Renteindtægter i øvrigt	862.480	913.760
Øvrige finansielle indtægter	22	0
	932.210	955.760
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	677.618	938.284
Øvrige finansielle omkostninger	278.548	236.933
	956.166	1.175.217
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	210.264	226.200
Ændring af udskudt skat	(207.000)	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	(438)
	3.264	225.762
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		7.747.775
Afgange		(7.747.775)
Kostpris ultimo		0
Opskrivninger primo		1.252.225
Tilbageførsel ved afgange		(1.252.225)
Opskrivninger ultimo		0
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	80.000	11.586.058
Kostpris ultimo	80.000	11.586.058
Opskrivninger primo	0	12.326.890
Egenkapitalreguleringer	0	1.016.187
Andel af årets resultat	0	5.220.628
Udbytte	0	(200.000)
Opskrivninger ultimo	0	18.363.705
Nedskrivninger primo	(80.000)	0
Andel af årets resultat	(16.444)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	16.444	0
Nedskrivninger ultimo	(80.000)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	29.949.763

Selskabets kapitalandel i Kolding Ejendomsinvest Holding ApS er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2016. Kolding Ejendomsinvest Holding ApS datterselskab Kolding Ejendomsinvest A/S har pr. 31.12.2016 investeringsejendomme for i alt 200 mio.kr. Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet og måling af ejendommens værdi. Værdiansættelsen er baseret på, at investeringen fastholdes over en længere årrække.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Komplementarselskabet af 2011 ApS	Kolding	ApS	100,0

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Kolding Ejendomsinvest Holding ApS	Kolding	ApS	50,0

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Sydbank vedrørende mellemværende med Koldingfjord Ejendomsinvest A/S, der pr. 31.12.2016 udgør en bankgæld på 0 kr.

Den associerede virksomhed Kolding Ejendomsinvest Holding ApS har overfor Sydbank stillet kapitalandelen i Kolding Ejendomsinvest A/S til sikkerhed for mellemværende med Sydbank A/S og Nykredit A/S.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.