

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

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2019

Dirigent

Navn: Ole Bjørn Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kami Finans ApS
Strandvejen 34 A
6000 Kolding

CVR-nr.: 29411786

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Ole Bjørn Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Kami Finans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10.05.2019

Direktion

Ole Bjørn Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kami Finans ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kami Finans ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 10.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er passiv kapitalanbringelse samt investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 6.241 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

Der er ændret anvendt regnskabspraksis i associeret selskab i året, der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets kapitalandel i Kolding Ejendomsinvest Holding ApS er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2018 Kolding Ejendomsinvest Holding ApS datterselskab Kolding Ejendomsinvest A/S har pr. 31.12.2018 investeringsejendomme for i alt 216 mio.kr. Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet og måling af ejendommenes værdi.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(12.899)	(20.775)
Ejendomsomkostninger		<u>0</u>	<u>924</u>
Driftsresultat		(12.899)	(19.851)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.894	(10.557)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.171.912	3.262.167
Andre finansielle indtægter	2	1.150.686	1.009.103
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.064.194)</u>	<u>(878.590)</u>
Resultat før skat		6.257.399	3.362.272
Skat af årets resultat	4	<u>(16.190)</u>	<u>27.143</u>
Årets resultat		<u>6.241.209</u>	<u>3.389.415</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.171.912	2.262.167
Overført resultat		<u>(38.703)</u>	<u>1.021.448</u>
		<u>6.241.209</u>	<u>3.389.415</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>36.616.467</u>	<u>34.235.250</u>
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>36.616.467</u>	<u>34.235.250</u>
Anlægsaktiver		<u>36.616.467</u>	<u>34.235.250</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.873	15.479
Udskudt skat		10.953	27.143
Andre tilgodehavender		26.930.335	20.585.124
Tilgodehavende selskabsskat		<u>36.000</u>	<u>10.000</u>
Tilgodehavender		<u>26.981.161</u>	<u>20.637.746</u>
Omsætningsaktiver		<u>26.981.161</u>	<u>20.637.746</u>
Aktiver		<u>63.597.628</u>	<u>54.872.996</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		29.038.741	22.569.192
Overført overskud eller underskud		20.770.386	20.809.089
Forslag til udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Egenkapital		<u>50.042.127</u>	<u>43.609.081</u>
Bankgæld		13.458.820	11.232.216
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.050	10.000
Anden gæld		86.631	21.699
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.555.501</u>	<u>11.263.915</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.555.501</u>	<u>11.263.915</u>
Passiver		<u>63.597.628</u>	<u>54.872.996</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	125.000	21.501.206	20.809.089
Ændring i regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>1.067.986</u>	<u>0</u>
Korrigeret egenkapital primo	125.000	22.569.192	20.809.089
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	297.637	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>6.171.912</u>	<u>(38.703)</u>
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>29.038.741</u>	<u>20.770.386</u>

	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	105.800	42.541.095
Ændring i regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>1.067.986</u>
Korrigeret egenkapital primo	105.800	43.609.081
Udbetalt ordinært udbytte	(105.800)	(105.800)
Øvrige egenkapitalposter	0	297.637
Årets resultat	<u>108.000</u>	<u>6.241.209</u>
Egenkapital ultimo	<u>108.000</u>	<u>50.042.127</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	23.474
Renteindtægter i øvrigt	1.150.685	985.629
Øvrige finansielle indtægter	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>1.150.686</u>	<u>1.009.103</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	731.877	655.699
Valutakursreguleringer	5.473	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>326.844</u>	<u>222.891</u>
	<u>1.064.194</u>	<u>878.590</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>16.190</u>	<u>(27.143)</u>
	<u>16.190</u>	<u>(27.143)</u>

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	21.581.206
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	1.067.986
Egenkapitalreguleringer	0	297.637
Andel af årets resultat	0	6.171.912
Udbytte	0	(4.088.332)
Opskrivninger ultimo	0	25.030.409
Nedskrivninger primo	(80.000)	0
Andel af årets resultat	11.894	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(11.894)	0
Nedskrivninger ultimo	(80.000)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	36.616.467

Selskabets kapitalandel i Kolding Ejendomsinvest Holding ApS er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2018. Kolding Ejendomsinvest Holding ApS datterselskab Kolding Ejendomsinvest A/S har pr. 31.12.2018 investeringsejendomme for i alt 216 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. 31.12.2018 udgør en bankgæld på 0 kr.

Kapitalandelene i den associerede virksomhed Kolding Ejendomsinvest Holding ApS er stillet til sikkerhed for Kolding Ejendomsinvest Holding ApS og Kolding Ejendomsinvest A/S' mellemværende med Nykredit A/S.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er i året foretaget ændring af den regnskabsmæssige behandling af indestående hos Grundejernes Investeringsfond i associeret virksomhed.

Tidligere var indeståender hos Grundejernes Investeringsfond ikke indregnet som et aktiv i balancen og ind- og udbetalinger blev ført over ejendomsomkostninger i resultatopgørelsen i takt med at disse blev opkrævet fra Grundejernes Investeringsfond. Indeståender hos Grundejernes Investeringsfond, på den bindingspligtige § 18B saldo jf. Boligreguleringsloven, der omfatter indbetalinger til vedligeholdelses- og forbedringsforpligtelser, bliver nu indregnet som andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver og årets ind- og udbetalinger indregnes løbende heri.

Ændringen giver efter ledelsens vurdering et mere retvisende billede end den hidtidige praksis, eftersom indbetalinger til den bindingspligtige saldo er et udtryk for beløb der udbetales i takt med at større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder foretages på de omfattede ejendomme. Ydermere er de løbende indbetalinger ikke et udtryk for afholdte vedligeholdelsesomkostninger på indbetalingstidspunktet.

Ændringen har forøget aktiverne med 1.068 t.kr. pr. 31.12.2017 og egenkapitalen 31.12.2017 med 1.068 t.kr. Resultatet for 2018 er som følge af praksisændringen forbedret med 353 t.kr., svarende til årets ind- og udbetalinger til Grundejernes Investeringsfond, der i stedet for at blive ført over resultatopgørelsen, er aktiveret som andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver. Ændringen har ingen skatteeffekt.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

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