

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

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

**Dirigent**

---

Navn: Ole Bjørn Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kami Finans ApS  
Strandvejen 34 A  
6000 Kolding

CVR-nr.: 29411786

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Ole Bjørn Christensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31.05.2018

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 31.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9692

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er passiv kapitalanbringelse samt investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 3.389 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets kapitalandel i Kolding Ejendomsinvest Holding ApS er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2017 Kolding Ejendomsinvest Holding ApS datterselskab Kolding Ejendomsinvest A/S har pr. 31.12.2017 investeringsejendomme for i alt 204 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. 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		0	81.121
Andre eksterne omkostninger		(20.775)	(10.612)
Ejendomsomkostninger		<u>924</u>	<u>(30.776)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(19.851)</b>	<b>39.733</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(10.557)	(16.444)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.262.167	5.220.628
Andre finansielle indtægter	2	1.009.103	932.210
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(878.590)</u>	<u>(956.166)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.362.272</b>	<b>5.219.961</b>
Skat af årets resultat	4	<u>27.143</u>	<u>(3.264)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.389.415</u></b>	<b><u>5.216.697</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.262.167	5.020.628
Overført resultat		<u>1.127.248</u>	<u>196.069</u>
		<b><u>3.389.415</u></b>	<b><u>5.216.697</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		33.167.264	29.949.763
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<u>33.167.264</u>	<u>29.949.763</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>33.167.264</u>	<u>29.949.763</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.479	4.615
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.600.000
Udskudt skat		27.143	0
Andre tilgodehavender		20.585.124	17.698.300
Tilgodehavende selskabsskat		10.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>20.637.746</u>	<u>19.302.915</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>20.637.746</u>	<u>19.302.915</u>
<b>Aktiver</b>		<u>53.805.010</u>	<u>49.252.678</u>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		21.501.206	18.283.705
Overført overskud eller underskud		<u>20.914.889</u>	<u>19.890.641</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>42.541.095</u></b>	<b><u>38.299.346</u></b>
Bankgæld		11.232.216	10.746.068
Skyldig selskabsskat		0	193.286
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	6.978
Anden gæld		<u>31.699</u>	<u>7.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.263.915</u></b>	<b><u>10.953.332</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.263.915</u></b>	<b><u>10.953.332</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>53.805.010</u></b>	<b><u>49.252.678</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	18.283.705	19.890.641	38.299.346
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(103.000)	(103.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	955.334	0	955.334
Årets resultat	0	2.262.167	1.127.248	3.389.415
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>21.501.206</b>	<b>20.914.889</b>	<b>42.541.095</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	23.474	69.708
Renteindtægter i øvrigt	985.629	862.480
Øvrige finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>22</u>
	<b><u>1.009.103</u></b>	<b><u>932.210</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	655.699	677.618
Øvrige finansielle omkostninger	<u>222.891</u>	<u>278.548</u>
	<b><u>878.590</u></b>	<b><u>956.166</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	210.264
Ændring af udskudt skat	<u>(27.143)</u>	<u>(207.000)</u>
	<b><u>(27.143)</u></b>	<b><u>3.264</u></b>

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	80.000	11.586.058
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>11.586.058</b>
Opskrivninger primo	0	18.363.705
Egenkapitalreguleringer	0	955.334
Andel af årets resultat	0	3.262.167
Udbytte	0	(1.000.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>21.581.206</b>
Nedskrivninger primo	(80.000)	0
Andel af årets resultat	(10.557)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	10.557	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(80.000)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>33.167.264</b>

Selskabets kapitalandel i Kolding Ejendomsinvest Holding ApS er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2017. Kolding Ejendomsinvest Holding ApS datterselskab Kolding Ejendomsinvest A/S har pr. 31.12.2017 investeringsejendomme for i alt 204 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.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
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. 31.12.2017 udgør en bankgæld på 0 kr.

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

Selskabet er administrationsselskab 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.

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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.