

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

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Ole Bjørn Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kami Finans ApS  
Strandvejen 34 A  
6000 6000 Kolding

CVR-nr.: 29411786

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Ole Bjørn Christensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31.05.2016

### 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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 31.05.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Johnny Krogh  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## 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 1.989 t.kr. Resultatet er påvirket positivt af en værdiregulering af selskabets investeringsejendom på 1.252 t.kr. Værdiansættelsen er sket i henhold til indgået salgsaftale i 2016.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets kapitalandel i Kolding Ejendomsinvest Holding ApS er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2015 Kolding Ejendomsinvest Holding ApS datterselskab Kolding Ejendomsinvest A/S har pr. 31.12.2015 investeringsejendomme for i alt 229 mio.kr. Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdi i henhold til eksterne vurderinger af handelsværdierne. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet og måling af ejendommens værdi. Værdiansættelsen er baseret på, at investeringen fastholdes over en længere årrække.

Kolding Ejendomsinvest A/S har indregnet et tilgodehavende værdiansat til 18,3 mio.kr. Værdiansættelsen er baseret på, at Schiffbrücke Flensburg ApS' investeringsejendomme kan realiseres til den indregnede handelsværdi pr. 31.12.2015 i selskabets årsrapport.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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

Investeringsejendommenes prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		97.210	119.616
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.252.225	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(28.131)	3.805
Andre eksterne omkostninger		(10.125)	(10.750)
Ejendomsomkostninger		<u>(64.319)</u>	<u>(49.145)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.246.860</b>	<b>63.526</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(32.610)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		961.583	(1.412.204)
Andre finansielle indtægter	1	955.760	260.230
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.175.217)</u>	<u>(221.848)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.988.986</b>	<b>(1.342.906)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(225.762)</u>	<u>(30.290)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.763.224</u></b>	<b><u>(1.373.196)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		961.583	(1.444.814)
Overført resultat		<u>801.641</u>	<u>71.618</u>
		<b><u>1.763.224</u></b>	<b><u>(1.373.196)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		9.000.000	7.747.775
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>9.000.000</u>	<u>7.747.775</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		23.912.948	23.151.365
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<u>23.912.948</u>	<u>23.151.365</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>32.912.948</u>	<u>30.899.140</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.242
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		600.000	600.000
Udskudt skat	7	0	19.200
Andre tilgodehavender		15.521.280	15.857.603
<b>Tilgodehavender</b>		<u>16.121.280</u>	<u>16.487.045</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>16.121.280</u>	<u>16.487.045</u>
<b>Aktiver</b>		<u>49.034.228</u>	<u>47.386.185</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.246.890	11.484.757
Overført overskud eller underskud		19.694.571	18.693.480
<b>Egenkapital</b>		<b><u>32.066.461</u></b>	<b><u>30.303.237</u></b>
Udskudt skat	7	207.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>207.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.815.913	3.718.552
Kreditinstitutter i øvrigt		981.285	1.346.770
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>4.797.198</u></b>	<b><u>5.065.322</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	389.266	437.809
Bankgæld		11.540.959	11.536.688
Skyldig selskabsskat		0	9.919
Anden gæld		33.344	33.210
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.963.569</u></b>	<b><u>12.017.626</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.760.767</u></b>	<b><u>17.082.948</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>49.034.228</u></b>	<b><u>47.386.185</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	11.484.757	18.693.480	30.303.237
Overført til reserver	0	(199.450)	199.450	0
Årets resultat	0	961.583	801.641	1.763.224
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>12.246.890</b>	<b>19.694.571</b>	<b>32.066.461</b>

## Noter

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	955.760	260.230
	<b>955.760</b>	<b>260.230</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	312
Renteomkostninger i øvrigt	943.159	212.654
Øvrige finansielle omkostninger	232.058	8.882
	<b>1.175.217</b>	<b>221.848</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	226.200	23.919
Ændring af udskudt skat	0	4.500
Regulering vedrørende tidligere år	(438)	1.871
	<b>225.762</b>	<b>30.290</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo		7.747.775
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>7.747.775</b>
Årets opskrivninger		1.252.225
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>1.252.225</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>9.000.000</b>



## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder 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	11.565.307
Andel af årets resultat	0	961.583
Udbytte	0	(200.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>12.326.890</b>
Nedskrivninger primo	(80.000)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(80.000)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>23.912.948</b>

Selskabets kapitalandel i Kolding Ejendomsinvest Holding ApS er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2015. Kolding Ejendomsinvest Holding ApS datterselskab Kolding Ejendomsinvest A/S har pr. 31.12.2015 investeringsejendomme for i alt 229 mio.kr. Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdi i henhold til eksterne vurderinger af handelsværdierne. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet og måling af ejendommens værdi. Værdiansættelsen er baseret på, at investeringen fastholdes over en længere årrække.

Kolding Ejendomsinvest A/S' har indregnet et tilgodehavende værdiansat til 18,3 mio.kr. Værdiansættelsen er baseret på, at Schiffbrücke Flensburg ApS' investeringsejendomme kan realiseres til den indregnede handelsværdi pr. 31.12.2015 i selskabets årsrapport.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Dattervirksomheder:			
Komplementarselskabet af 2011 ApS	Kolding	ApS	100,00
Associerede virksomheder:			
Kolding Ejendomsinvest Holding ApS	Kolding	ApS	50,00

## Noter

### 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke siden selskabets stiftelse været ændringer i virksomhedskapitalen.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	275.490	0
Gældsforpligtelser	(24.190)	(19.200)
Fremførbare skattemæssige underskud	(44.300)	0
	<u>207.000</u>	<u>(19.200)</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> kr.	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015</u> kr.
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	116.764	23.780	3.815.913	3.323.130
Kreditinstitutter i øvrigt	321.045	365.486	981.285	0
	<u>437.809</u>	<u>389.266</u>	<u>4.797.198</u>	<u>3.323.130</u>

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Sydbank vedrørende mellemværende med Koldingfjord Ejendomsinvest A/S, der pr. 31.12.2015 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 administrationsselskab 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.

## Noter

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 9.000 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelse overfor Ejerlejlighedsforeningen er tinglyst ejerpantebrev på 20.000 kr. i ejendommen.