

K. Johansen Ejendomme ApS

Bakkevej 11, 2690 Karlslunde

CVR-nr. 34 22 29 24

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2017

Dirigent:



.....
Kim Johansen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K. Johansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 24. november 2017

Direktion:



Kim Johansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K. Johansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. Johansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.


Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. november 2017

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K. Johansen Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Bakkevej 11, 2690 Karlslunde
CVR-nr.	34 22 29 24
Hjemstedskommune	Greve
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Kim Johansen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Danske Bank

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets forretningsområde er investering i fast ejendom med henblik på udlejning og salg. Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af Kim Johansen Invest ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 53.438 kr. mod et underskud på 135.513 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på 5.906.108 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Bruttofortjeneste	292.240	83.637
2	Personaleomkostninger	0	0
3	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-82.062</u>	<u>-82.062</u>
	Resultat før finansielle poster	210.178	1.575
4	Finansielle omkostninger	<u>-162.178</u>	<u>-149.065</u>
	Resultat før skat	48.000	-147.490
5	Skat af årets resultat	<u>5.438</u>	<u>11.977</u>
	Årets resultat	<u><u>53.438</u></u>	<u><u>-135.513</u></u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>53.438</u>	<u>-135.513</u>
		<u><u>53.438</u></u>	<u><u>-135.513</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	12.613.724	12.261.661
		<u>12.613.724</u>	<u>12.261.661</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.613.724</u>	<u>12.261.661</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	51.349
	Tilgodehavende selskabsskat	30.395	0
	Andre tilgodehavender	3.227	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	12.500
		<u>33.622</u>	<u>63.849</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.102</u>	<u>149.344</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>36.724</u>	<u>213.193</u>
	AKTIVER I ALT	<u>12.650.448</u>	<u>12.474.854</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	5.826.108	5.772.670
	Egenkapital i alt	<u>5.906.108</u>	<u>5.852.670</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.111.588	3.262.815
		<u>3.111.588</u>	<u>3.262.815</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	147.026	139.731
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.183.040	2.898.308
	Skyldig selskabsskat	30.253	5.296
	Anden gæld	210.944	213.466
	Periodeafgrænsningsposter	61.489	102.568
		<u>3.632.752</u>	<u>3.359.369</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.744.340</u>	<u>6.622.184</u>
	PASSIVER I ALT	<u>12.650.448</u>	<u>12.474.854</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	80.000	5.772.670	5.852.670
Overført, jf. resultatdisponering	0	53.438	53.438
Egenkapital 30. juni 2017	<u>80.000</u>	<u>5.826.108</u>	<u>5.906.108</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. Johansen Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægterne, alene lejeindtægter, indgår i nettoomsætningen svarende til opkrævninger for regnskabsperioden. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer samt omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
3 Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	82.062
Nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>82.062</u>	<u>0</u>
	<u>82.062</u>	<u>82.062</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	119.732	111.473
Andre finansielle omkostninger	<u>42.446</u>	<u>37.592</u>
	<u>162.178</u>	<u>149.065</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-5.438	-10.026
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-1.951</u>
	<u>-5.438</u>	<u>-11.977</u>

Beregnet skat af årets resultat indeholder modtaget skatterefusion mellem sambeskattede selskaber på 5.438 kr.

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2016	12.589.237
Tilgang i årets løb	<u>434.125</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>13.023.362</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	327.576
Årets nedskrivninger	<u>82.062</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>409.638</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>12.613.724</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A- anparter, 800 stk. a nom. 100,00 kr.	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.564 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for kreditinstitutter er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 8.381 t.kr.