

# K. Johansen Ejendomme ApS

Bakkevej 11, 2690 Karlslunde

CVR-nr. 34 22 29 24

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. oktober 2019

Dirigent:



.....





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	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 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at untlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 25. oktober 2019  
Direktion:

Kim Bech 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 2018 - 30. juni 2019 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 25. oktober 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreassen  
statsaut. revisor  
mne28603

## 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 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Kim Bech 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 2018/19 udviser et underskud på 87.833 kr. mod et underskud på 132.087 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 5.686.186 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 2018 - 30. juni 2019

### Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	Bruttofortjeneste	210.764	83.218
2	Personaleomkostninger	0	0
3	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>-128.912</u>	<u>-84.148</u>
	Resultat før finansielle poster	81.852	-930
4	Finansielle omkostninger	<u>-180.101</u>	<u>-173.470</u>
	Resultat før skat	-98.249	-174.400
5	Skat af årets resultat	<u>10.416</u>	<u>42.313</u>
	Årets resultat	<u>-87.833</u>	<u>-132.087</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-87.833</u>	<u>-132.087</u>
		<u>-87.833</u>	<u>-132.087</u>





## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	12.593.332	12.722.244
		<u>12.593.332</u>	<u>12.722.244</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.593.332</u>	<u>12.722.244</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	47.433	37.017
	Andre tilgodehavender	0	2.365
		<u>47.433</u>	<u>39.382</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>106.211</u>	<u>109.265</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>153.644</u>	<u>148.647</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>12.746.976</u>	<u>12.870.891</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	5.606.186	5.694.019
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>5.686.186</u>	<u>5.774.019</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.827.574	2.967.295
		<u>2.827.574</u>	<u>2.967.295</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	142.893	147.648
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	130.001	130.002
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.627.839	3.488.424
	Anden gæld	236.699	271.309
	Periodeafgrænsningsposter	95.784	92.194
		<u>4.233.216</u>	<u>4.129.577</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>7.060.790</u>	<u>7.096.872</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>12.746.976</u>	<u>12.870.891</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	80.000	5.694.019	5.774.019
Overført via resultatdisponering	0	-87.833	-87.833
Egenkapital 30. juni 2019	<u>80.000</u>	<u>5.606.186</u>	<u>5.686.186</u>



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. Johansen Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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 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.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger 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 renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### 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 koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter.

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

##### 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 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	128.912	84.148
	<u>128.912</u>	<u>84.148</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	139.537	131.172
Andre finansielle omkostninger	40.564	42.298
	<u>180.101</u>	<u>173.470</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-10.416	-37.017
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-5.296
	<u>-10.416</u>	<u>-42.313</u>

Beregnet skat af årets resultat indeholder refunderet skatterefusion mellem sambeskattede selskaber på 10.416 kr.

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2018	13.216.030
Kostpris 30. juni 2019	<u>13.216.030</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	493.786
Årets afskrivninger	128.912
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>622.698</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>12.593.332</u>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

## Noter

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>7 Selskabskapital</b>		
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 selskabskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

**8 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.277 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 10.150 t.kr.