

## **Kim Johansen Ejendomme ApS**

Geminivej 10  
2670 Greve  
CVR-nr. 65085615

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Niels Gade

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kim Johansen Ejendomme ApS  
Geminivej 10  
2670 Greve

CVR-nr.: 65085615

Hjemsted: Greve

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Niels Gade, formand  
Kim Leidersdorff Johansen, ceo  
Bo Dencker

### **Direktion**

Kim Leidersdorff Johansen, ceo

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Kim Johansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 16.05.2017

### Direktion

Kim Leidersdorff Johansen  
ceo

### Bestyrelse

Niels Gade  
formand

Kim Leidersdorff Johansen  
ceo

Bo Dencker

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kim Johansen Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kim Johansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover 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.

Slagelse, den 16.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje fast ejendom direkte eller gennem datterselskaber med henblik på udlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 427 t.kr. mod 286 t.kr. i 2015. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For 2017 forventes et tilsvarende resultat.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>3.674.118</b>	<b>3.581</b>
Administrationsomkostninger		(880.790)	(762)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.793.328</b>	<b>2.819</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		196.111	192
Andre finansielle indtægter	2	77.767	140
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(876.740)	(887)
Andre finansielle omkostninger		(1.699.312)	(1.980)
<b>Resultat før skat</b>		<b>491.154</b>	<b>284</b>
Skat af årets resultat	3	(64.896)	2
<b>Årets resultat</b>		<b>426.258</b>	<b>286</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		200.000	200
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		196.111	192
Overført resultat		30.147	(106)
		<b>426.258</b>	<b>286</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
Grunde og bygninger		55.932.497	56.986
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>55.932.497</b>	<b>56.986</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.299.723	1.304
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.299.723</b>	<b>1.304</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>57.232.220</b>	<b>58.290</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.049.961	972
Periodeafgrænsningsposter		73.331	73
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.123.292</b>	<b>1.053</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.123.292</b>	<b>1.053</b>
<b>Aktiver</b>		<b>58.355.512</b>	<b>59.343</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125
Reserve for opskrivninger		902.929	903
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		193.662	198
Overført overskud eller underskud		2.783.576	2.553
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	200
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.205.167</u></b>	<b><u>3.979</u></b>
Udskudt skat		1.972.616	1.908
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.972.616</u></b>	<b><u>1.908</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.602.152	31.390
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.642.025	6.412
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>34.244.177</u></b>	<b><u>37.802</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	2.990.685	2.356
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.881.742	11.580
Anden gæld		2.061.125	1.718
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.933.552</u></b>	<b><u>15.654</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>52.177.729</u></b>	<b><u>53.456</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>58.355.512</u></b>	<b><u>59.343</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	902.929	197.551	2.553.429
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Overført til reserver	0	0	(200.000)	200.000
Årets resultat	0	0	196.111	30.147
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>902.929</b>	<b>193.662</b>	<b>2.783.576</b>

	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	3.978.909
Udbetalt ordinært udbytte	(200.000)	(200.000)
Overført til reserver	0	0
Årets resultat	200.000	426.258
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>4.205.167</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.053.715	1.100
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	254
	<b>1.053.715</b>	<b>1.354</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	77.767	137
Øvrige finansielle indtægter	0	3
	<b>77.767</b>	<b>140</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	64.896	5
Regulering vedrørende tidligere år	0	(7)
	<b>64.896</b>	<b>(2)</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	64.699.075	830.400
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>64.699.075</b>	<b>830.400</b>
Opskrivninger primo	1.203.905	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.203.905</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(8.916.767)	(830.400)
Årets afskrivninger	(1.053.716)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(9.970.483)</b>	<b>(830.400)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>55.932.497</b>	<b>0</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<b>55.186.074</b>	-
Indregnede renter	<b>2.950.529</b>	-
		<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		1.106.061
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.106.061</b>
Opskrivninger primo		197.551
Andel af årets resultat		196.111
Udbytte		(200.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>193.662</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.299.723</b>

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
K&V Johansen A/S	Greve	A/S	100,0	1.299.718	196.111
				<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>					
Ordinære anpartar				125	125.000
				<b>125</b>	<b>125.000</b>

Der er ikke registreret ændringer i selskabets virksomhedskapital i de seneste 5 regnskabsår. Selskabets virksomhedskapital er ikke opdelt i klasser.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.113.185	1.398	28.602.152	22.741.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	877.500	958	5.642.025	1.639.000
	<b>2.990.685</b>	<b>2.356</b>	<b>34.244.177</b>	<b>24.380.000</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kim Johansen Holding A/S som administrationselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 16.600 t.kr. i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 55.932 t.kr. pr. 31.12.2016 (31.12.2015: 56.986 t.kr.).

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret nom. 500 t.kr. aktier i K. & V. Johansen A/S. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 1.300 t.kr. pr. 31.12.2016 (31.12.2015: 1.304 t.kr.).

### Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution til sikkerhed for bankgæld i Kim Johansen International Transport A/S. Bankgæld i Kim Johansen International Transport A/S udgør 15.094 t.kr. pr. 31.12.2016 (31.12.2015: 8.369 t.kr.).

### 10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Kim Johansen Holding A/S, Geminivej 10, 2670 Greve

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Kim Johansen Holding A/S, Geminivej 10, 2670 Greve

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Selskabets omsætning vedrører alene huslejeindtægter, herunder hovedsagelig fra udlejning til koncernselskab.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter regnskabsårets ejendomsomkostninger og afskrivninger på selskabets beholdning af ejendomme.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder administration og ledelse samt kontorholdsomkostninger



## 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser.

### 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på baggrund af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 - 50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

## Anvendt regnskabspraksis

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet 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 tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og

## Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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