

Kim Johansen Ejendomme ApS
CVR-nr. 65085615
Geminivej 10
2670 Greve

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

Dirigent

Navn: Niels Gade

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kim Johansen Ejendomme ApS
Geminivej 10
2670 Greve

CVR-nr.: 65085615
Hjemsted: Greve
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Niels Gade, formand
Kim Johansen
Bo Dencker

Direktion

Kim Johansen

Direktion

Kim Johansen

Direktion

Kim Johansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 30.05.2016

Direktion

Kim Johansen

Bestyrelse

Niels Gade
formand

Kim Johansen

Bo Dencker

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kim Johansen Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kim Johansen Ejendomme 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Slagelse, den 30.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 286 t.kr. mod 278 t.kr i 2014. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For 2016 forventes et forbedret resultat.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser 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 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 klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

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 tillæg af opskrivninger og 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

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

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 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.

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.

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

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	1	3.582.014	3.718
Administrationsomkostninger		(761.272)	(890)
Driftsresultat		2.820.742	2.828
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		191.580	274
Andre finansielle indtægter	2	139.869	206
Andre finansielle omkostninger	3	(2.867.357)	(3.034)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		284.834	274
Skat af ordinært resultat	4	1.607	4
Årets resultat		286.441	278
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		200.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		191.580	274
Overført resultat		(105.139)	(1.996)
		286.441	278

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		56.986.212	61.468
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>56.986.212</u>	<u>61.468</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>1.303.612</u>	<u>3.012</u>
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>1.303.612</u>	<u>3.012</u>
Anlægsaktiver		<u>58.289.824</u>	<u>64.480</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.813	19
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		971.991	2.769
Periodeafgrænsningsposter		<u>73.331</u>	<u>72</u>
Tilgodehavender		<u>1.053.135</u>	<u>2.860</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.053.135</u>	<u>2.860</u>
Aktiver		<u><u>59.342.959</u></u>	<u><u>67.340</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	125.000	125
Reserve for opskrivninger		902.929	903
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		197.551	1.906
Overført overskud eller underskud		2.553.430	759
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	2.000
Egenkapital		<u>3.978.910</u>	<u>5.693</u>
Udskudt skat	8	1.907.517	1.843
Hensatte forpligtelser		<u>1.907.517</u>	<u>1.843</u>
Gæld til realkreditinstitutter		31.389.660	34.001
Kreditinstitutter i øvrigt		6.412.472	7.853
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>37.802.132</u>	<u>41.854</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.355.962	2.931
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.580.378	13.128
Anden gæld		1.718.060	1.891
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.654.400</u>	<u>17.950</u>
Gældsforpligtelser		<u>53.456.532</u>	<u>59.804</u>
Passiver		<u>59.342.959</u>	<u>67.340</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter in- dre værdis- metode kr.	Overført over- skud eller un- derskud kr.
Egenkapital primo	125.000	902.929	1.905.971	758.569
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Overført til reserver	0	0	(1.900.000)	1.900.000
Årets resultat	0	0	191.580	(105.139)
Egenkapital ultimo	125.000	902.929	197.551	2.553.430

	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	5.692.469
Udbetalt ordinært udbytte	(2.000.000)	(2.000.000)
Overført til reserver	0	0
Årets resultat	200.000	286.441
Egenkapital ultimo	200.000	3.978.910

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.099.504	1.131
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	253.940	0
	1.353.444	1.131
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	136.981	206
Øvrige finansielle indtægter	2.888	0
	139.869	206
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	887.355	829
Renteomkostninger i øvrigt	1.980.002	2.205
	2.867.357	3.034
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	5.116	0
Regulering vedrørende tidligere år	(6.723)	(4)
	(1.607)	(4)

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	68.623.875	830.400
Afgange	(3.924.800)	0
Kostpris ultimo	64.699.075	830.400
Opskrivninger primo	1.203.905	0
Opskrivninger ultimo	1.203.905	0
Af- og nedskrivninger primo	(8.360.153)	(830.400)
Årets afskrivninger	(1.099.504)	0
Tilbageførsel ved afgange	542.889	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(8.916.768)	(830.400)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.986.212	0
Merværdi ved foretagne opskrivninger	770.501	0
Indregnede renter	3.020.920	0

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.106.061
Kostpris ultimo	1.106.061
Opskrivninger primo	1.905.971
Andel af årets resultat	191.580
Udbytte	(1.900.000)
Opskrivninger ultimo	197.551
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.303.612

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
K&V Johansen A/S	Greve	A/S	100,00

	Antal	Nominal værdi kr.
7. Virksomhedskapital		
Ordinære anparter	125	125.000
	125	125.000

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

	2015 kr.	2014 t.kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.959.916	1.950
Fremførbare skattemæssige underskud	(52.399)	(107)
	1.907.517	1.843

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.931	1.397.962	31.389.660	24.139.000
Kreditinstitutter i øvrigt	1.000	958.000	6.412.472	2.579.000
	2.931	2.355.962	37.802.132	26.718.000

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kim Johansen Holding A/S som administrationsselskab. 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.

11. 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 56.986 t.kr. pr. 31.12.2015 (31.12.2014: 61.468 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 1.304 t.kr. pr. 31.12.2015 (31.12.2014: 3.012 t.kr.)

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

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 8.369 t.kr. pr. 31.12.2015 (31.12.2014: 8.340 t.kr.)

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Kim Johansen Holding A/S, Geminivej 10, 2670 Greve