

Kim Johansen Ejendomme

ApS

Geminivej 10

2670 Greve

CVR-nr. 65085615

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2018

Dirigent

Navn: Niels Gade

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kim Johansen Ejendomme ApS
Geminivej 10
2670 Greve

CVR-nr.: 65085615

Hjemsted: Greve

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Niels Gade, formand
Kim Leidersdorff Johansen, ceo
Marylene Josette Sylvie Haigron

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 25.04.2018

Direktion

Kim Leidersdorff Johansen
ceo

Bestyrelse

Niels Gade
formand

Kim Leidersdorff Johansen
ceo

Marylene Josette Sylvie Haigron

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 25.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11503

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 1.388 t.kr. mod 426 t.kr. i 2016. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For 2018 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	1	4.547.033	3.673
Administrationsomkostninger		(923.102)	(880)
Driftsresultat		3.623.931	2.793
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		336.700	196
Andre finansielle indtægter	2	83.997	78
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(834.016)	(877)
Andre finansielle omkostninger		(1.570.702)	(1.699)
Resultat før skat		1.639.910	491
Skat af årets resultat	3	(251.506)	(65)
Årets resultat		1.388.404	426
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	200
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		336.700	196
Overført resultat		751.704	30
		1.388.404	426

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Grunde og bygninger		51.353.382	55.933
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	51.353.382	55.933
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.627.396	1.300
Finansielle anlægsaktiver	5	2.627.396	1.300
Anlægsaktiver		53.980.778	57.233
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.809.375	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.133.958	1.050
Andre tilgodehavender		31.762	0
Periodeafgrænsningsposter		71.052	73
Tilgodehavender		3.046.147	1.123
Likvide beholdninger	6	5.700.000	0
Omsætningsaktiver		8.746.147	1.123
Aktiver		62.726.925	58.356

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Virksomhedskapital	7	125.000	125
Reserve for opskrivninger		2.109.046	903
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.521.335	194
Overført overskud eller underskud		3.735.281	2.784
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	200
Egenkapital		7.790.662	4.206
Udskudt skat		2.518.005	1.973
Hensatte forpligtelser		2.518.005	1.973
Gæld til realkreditinstitutter		26.443.904	28.602
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	5.641
Langfristede gældsforpligtelser	8	26.443.904	34.243
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	7.760.222	2.991
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.030.117	12.882
Anden gæld		3.184.015	2.061
Kortfristede gældsforpligtelser		25.974.354	17.934
Gældsforpligtelser		52.418.258	52.177
Passiver		62.726.925	58.356
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	125.000	902.929	193.662	2.783.577
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	1.170.000	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	36.117	1.190.973	0
Overført til reserver	0	0	(200.000)	200.000
Årets resultat	0	0	336.700	751.704
Egenkapital ultimo	125.000	2.109.046	1.521.335	3.735.281
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			200.000	4.205.168
Udbetalt ordinært udbytte			(200.000)	(200.000)
Årets opskrivninger			0	1.170.000
Øvrige egenkapitalposter			0	1.227.090
Overført til reserver			0	0
Årets resultat			300.000	1.388.404
Egenkapital ultimo			300.000	7.790.662

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.053.715	1.054
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.000.000	0
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(1.974.600)	0
	79.115	1.054
	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	83.997	78
	83.997	78
	2017	2016
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	251.506	65
	251.506	65

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	64.699.075	830.400
Afgange	(4.025.400)	0
Kostpris ultimo	60.673.675	830.400
Opskrivninger primo	1.203.905	0
Årets opskrivninger	1.500.000	0
Opskrivninger ultimo	2.703.905	0
Af- og nedskrivninger primo	(9.970.483)	(830.400)
Årets nedskrivninger	(1.000.000)	0
Årets afskrivninger	(1.053.715)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(12.024.198)	(830.400)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	51.353.382	0
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	49.131.037	-
Indregnede renter	2.880.139	-

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.106.061
Kostpris ultimo	1.106.061
Opskrivninger primo	193.662
Egenkapitalreguleringer	1.190.973
Andel af årets resultat	336.700
Udbytte	(200.000)
Opskrivninger ultimo	1.521.335
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.627.396

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
K&V Johansen A/S	Greve	A/S	100,0	2.627.391	336.700

6. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående på deponeringskonto i forbindelse med salg af grund. Beløbet frigives i 2018.

	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.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.157.580	2.113	26.443.904	17.453.286
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	5.602.642	878	0	0
	<u>7.760.222</u>	<u>2.991</u>	<u>26.443.904</u>	<u>17.453.286</u>

9. 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.

10. 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 51.353 t.kr. pr. 31.12.2016 (31.12.2016: 55.932 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 2.627 t.kr. pr. 31.12.2017 (31.12.2016: 1.300 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 5.980 t.kr. pr. 31.12.2017 (31.12.2016: 15.094 t.kr.).

11. 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. Opskrivninger indregnes direkte på selskabets egenkapital. Opskrivning sker på baggrund af regelmæssige opgørelser af ejendommenes genindvindingsværdier. 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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Leasingydelser 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.