

Kami ApS

Strandvejen 7

6000 Kolding

CVR-nr. 10288975

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. juni 2025



Ole Bjørn Christensen
Dirigent

Kami ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Kami ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Kami ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

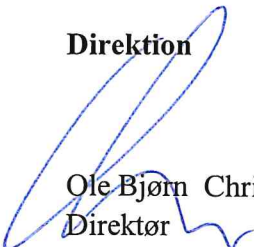
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. juni 2025

Direktion



Ole Bjørn Christensen
Direktør

Kami ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kami ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kami ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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,

Kami ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Bogense, den 22. juni 2025

**Kreston JC Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab**
CVR-nr. 27619096


Jan Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne26733

Kami ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kami ApS Strandvejen 7 6000 Kolding
CVR-nr.	10288975
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Ole Bjørn Christensen
Revisor	Kreston JC Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vestre Engvej 3 5400 Bogense
CVR-nr.	27619096

Kami ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom samt passiv kapitalanbringelse.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er behæftet med usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene, og dermed måling af investeringsejendommenes værdier.

Værdiansættelserne er baseret på, at investeringerne fastholdes over en længere årrække.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 3.046.119, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 162.756.103, og en egenkapital på kr. 100.554.084.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Kami ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Kami ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Væsentlige usikkerheder om indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene, og dermed måling af investeringsejendommenes værdier. Værdiansættelserne er baseret på, at investeringerne fastholdes over en længere årrække. Der henvises også til ledelsesberetningen side 7.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Koncernregnskabet

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem

Kami ApS

Anvendt regnskabspraksis

kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholds-mæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Kami ApS

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.		

Kami ApS

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som

Kami ApS

Anvendt regnskabspraksis

reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget

Kami ApS

Anvendt regnskabspraksis

afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Kami ApS

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab		-434.297	-264.812
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-94.732
Driftsresultat		-434.297	-359.544
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		4.085.508	6.907.830
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		413.063	405.862
Andre finansielle indtægter	2	1.052.993	355.980
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.943.353	-1.830.063
Andre finansielle omkostninger		-315.490	-379.224
Resultat før skat		2.858.424	5.100.841
Skat af årets resultat		187.695	393.026
Årets resultat		3.046.119	5.493.867
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		67.500	122.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.320.054	7.520.276
Overført resultat		-1.341.435	-2.148.409
Resultatdisponering		3.046.119	5.493.867

Kami ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		244.500	244.500
Investerings ejendomme	4	41.234.580	33.088.130
Materielle anlægsaktiver		41.479.080	33.332.630
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	96.299.320	100.320.439
Kapitalandele i associerede virksomheder	6, 7	2.457.885	2.071.712
Finansielle anlægsaktiver		98.757.205	102.392.151
Anlægsaktiver		140.236.285	135.724.781
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		162.339	69.997
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.497.436	9.796.023
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		311.267	206.992
Tilgodehavende selskabsskat		0	106.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		3.295.224	558.358
Andre tilgodehavender		6.394.283	3.809.714
Periodeafgrænsningsposter		35.544	33.361
Tilgodehavender		21.696.093	14.580.445
Likvide beholdninger		823.725	555.119
Omsætningsaktiver		22.519.818	15.135.564
Aktiver		162.756.103	150.860.345

Kami ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		31.044.368	35.224.314
Overført resultat		69.192.216	62.033.651
Udbytte for regnskabsåret		67.500	122.000
Egenkapital		100.554.084	97.629.965
Gæld til kreditinstitutter		5.696.372	5.694.535
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		159.566	513.837
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.855.938	6.208.372
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		354.271	354.271
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.333.541	42.200.106
Selskabsskat		2.094.906	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		685.926	224.029
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.802.437	4.045.002
Deposita		25.000	148.600
Kortfristede gældsforpligtelser		56.346.081	47.022.008
Gældsforpligtelser		62.202.019	53.230.380
Passiver		162.756.103	150.860.345
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Kami ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi	Overført	Udbytte for regnskabs- året	I alt
	kapital	metode	resultat		
Egenkapital 1. januar 2024	250.000	35.224.314	62.033.651	122.000	97.629.965
Betalt udbytte	0	0	0	-122.000	-122.000
Årets resultat	0	4.320.054	-1.341.435	67.500	3.046.119
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-8.500.000	8.500.000	0	0
Egenkapital 31. december 2024	250.000	31.044.368	69.192.216	67.500	100.554.084

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år ud over kapitalforhøjelsen i 2023.

Kami ApS

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.		
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.052.993	355.980
	1.052.993	355.980
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.943.353	1.830.063
Andre finansielle omkostninger	315.490	379.224
	2.258.843	2.209.287
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	21.522.986	21.508.266
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	9.938.950	14.720
Afgang i årets løb	-1.505.375	0
Kostpris ultimo	29.956.561	21.522.986
Opskrivninger primo	11.565.144	11.613.896
Årets opskrivninger	0	-48.752
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-287.125	0
Opskrivninger ultimo	11.278.019	11.565.144
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.234.580	33.088.130

Kami ApS

Noter

Investerings ejendomme måles til dagsværdi.

Ejendom 1:

Ejendommen er en ejerlejlighed beliggende i København. Ejendommen er erhvervet i 2006. Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 18.000 t.kr pr. balancedagen. Ejendommen er værdiansat ud fra mægler vurdering.

Ejendom 2:

Ejendommen er en landbrugsejendom i Gørding, Esbjerg. Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 1.511 t.kr. Det anvendte afkastkrav er på 7,25%. En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 50 t.kr.

Ejendom 3:

Ejendommen er et fritliggende familiehus beliggende i Egtved. Ejendommen er erhvervet i 2016. Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 1.300 t.kr. Det anvendte afkastkrav er på 8,54%. En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 36 t.kr.

Ejendom 4:

Ejendommen er en blandet bolig- erhvervsejendom i Låsbygade Kolding. Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 2.150 t.kr. Det anvendte afkastkrav er på 6,3%. En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 82 t.kr.

Ejendom 5:

Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende på Troldbjergvej i Herning. Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 713 t.kr. Det anvendte afkastkrav er på 7.99%. En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 11 t.kr.

Ejendom 6:

Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende på Horsensvej i Horsens. Ejendommen er erhvervet ultimo 2022. Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 5.000 t.kr pr. balancedagen. Det anvendte afkastkrav er på 10.52%. En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 586 t.kr

Ejendom 7:

Ejendommen er et fritliggende familiehus beliggende i Haderslev. Ejendommen er erhvervet i sidste halvår af 2022. Ejendommens dagsværdi udgør 1.345 t.kr. som er købsprisen, der vurderes at være et udtryk for dagsværdien pr. balancedagen. Det anvendte afkastkrav er på 7,33%. En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 13 t.kr.

Ejendom 8:

Består af 2 grundstykker til en samlet værdi på 1.200 t.kr. Grundstykkerne har ingen anvendelse

Kami ApS

Noter

pr. balancedagen.

Ejendom 9:

Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende på Søndre Strandvej i Helsingør.

Ejendommen er erhvervet i 2024. Ejendommens dagsværdi udgør 7.000 t.kr. som er købsprisen.

Ejendom 10:

Ejendommen er en boligejendom beliggende i Randers.

Ejendommen er erhvervet i 2024. Ejendommens dagsværdi udgør 2.869 t.kr. som er købsprisen.

Ejendom 11:

Ejendommen er en boligejendom på Samsø.

Ejendommen er købt i 2024. Ejendommens dagsværdi udgør 70 t.kr. som er købsprisen.

	2024	2023
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	64.596.979	6.424.503
Tilgang i årets løb	1.270.000	58.172.476
Afgang i årets løb	-725.000	0
Overførsler i året til andre poster	-63.000	0
Kostpris ultimo	65.078.979	64.596.979
Opskrivninger primo	35.688.058	28.278.678
Overførsel andre poster	-323.173	0
Korrektion til tidligere år	725.000	0
Årets resultat	3.395.910	6.772.433
Andre reguleringer	234.546	636.947
Udloddet udbytte	-8.500.000	0
Opskrivninger ultimo	31.220.341	35.688.058
Regnskabsmæssig værdi ultimo	96.299.320	100.285.037

Selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2024.

En række af disse selskaber ejer ligeledes investeringsejendomme, som pr. 31.12.2024 er værdiansat til dagsværdi. For omtale heraf henvises også til ledelsesberetningen side 7.

Kami ApS

Noter

6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
L & C Administration ApS	Kolding	100,00
Koldingfjord Ejendomsinvest ApS	Kolding	100,00
Vejen Byudvikling ApS	Kolding	100,00
Kami Vejen ApS	Kolding	100,00
Rugårdsvej 183 ApS	Kolding	100,00
Hvilestedet ApS	Kolding	100,00
Kami Finans Holding ApS	Kolding	100,00
Byleddet Invest ApS	Kolding	100,00
Seest Boligbyg ApS	Kolding	100,00
Kolding Bolig Byg ApS	Kolding	100,00
Låsby Invest ApS	Kolding	100,00
Zaggi Holding ApS	Kolding	100,00
Komplementarselskabet af 2011 ApS	Kolding	100,00
Romalt-Skovene ApS	Kolding	100,00
Kami Finans ApS	Kolding	100,00
Bar Sushi København ApS	Kolding	90,00
K/S Silkeborg 2007	Kolding	100,00
Bar Sushi Dalumvej ApS	Kolding	66,25

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
Kolding Ejendomsudvikling ApS	Kolding	50,00
Vejen Byudvikling ApS	Kolding	50,00
Udviklingsselskabet Kolding ApS	Kolding	25,00
K/S Furesøen 2005	Kolding	25,00
Kami Ejendomme ApS	Kolding	50,00

Kami ApS

Noter

	2024	2023	
7. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris primo	2.570.858	2.570.858	
Overførsler i året til andre poster	63.000	0	
Kostpris ultimo	2.633.858	2.570.858	
Opskrivninger primo	-463.744	-486.140	
Overførsel fra andre poster	323.173	0	
Årets resultat	-35.402	22.396	
Opskrivninger ultimo	-175.973	-463.744	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.457.885	2.107.114	
8. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.696.372	0	4.300.469
Anden gæld	159.566	354.271	0
	5.855.938	354.271	4.300.469

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

Selskabet kautionerer for Nykredit Realkredit A/S' mellemværende med Koldingfjord Ejendomsinvest ApS. Realkreditgælden udgør 2.572 t.kr. pr. 31.12.2024.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution beløbsgrænset til DKK 3.750.000 til sikkerhed for K/S Silkeborg 2007 gæld til Realkredit Danmark A/S.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har overfor Bar Sushi København ApS, Kami Ejendomme ApS, Romalt Skovene ApS, Hvilestedet ApS, Kolding Ejendomsudvikling ApS, Vejen Byudvikling ApS, Bar Sushi Dalumvej ApS, Rugårdsvej 183 ApS givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskaberne i perioden indtil 31.12.2025.