

**Ejendomsselskabet Kocksvej 38,
Frederikssund ApS**
Kærgårdsvej 13, 3650 Ølstykke

CVR-nr. 12 83 69 88

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. september 2016.

Svend Kjærgaard Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Kocksvej 38, Frederikssund ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 13. september 2016

Direktion

Svend Kjærgaard Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Kocksvej 38, Frederikssund ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kocksvej 38, Frederikssund ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 13. september 2016

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kocksvej 38, Frederikssund ApS Kærgårdsvej 13 3650 Ølstykke
	CVR-nr.: 12 83 69 88
	Stiftet: 1. februar 1989
	Hjemsted: Egedal
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 27. regnskabsår
Direktion	Svend Kjærgaard Jensen, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Svend Kjærgaard Jensen A/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 92 t.kr. mod et overskud på 155 t.kr. sidste år.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 5.408 t.kr. mod 5.568 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 160 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst et fald i tilgodehavender.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.521 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 65,1 % af de samlede aktiver på 5.408 t.kr., hvilket er en stigning på 3,5 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer i det kommende år et positivt resultat samt en stigende egenkapital.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kocksvej 38, Frederikssund ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivning til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Udlejningsejendom 40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Kocksvej 38, Frederikssund ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Lejeindtægter	354.456	351.808
Andre eksterne omkostninger	-28.350	-27.263
Omkostninger vedrørende udlejningsejendom	-146.389	-55.952
Bruttoresultat	179.717	268.593
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-87.427	-87.426
Resultat før finansielle poster	92.290	181.167
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	46.765	42.917
Finansielle indtægter	15.455	12.379
Finansielle omkostninger	-36.366	-32.953
Resultat før skat	118.144	203.510
Skat af årets resultat	-25.992	-48.617
Årets resultat	92.152	154.893
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	92.152	154.893
Disponeret i alt	92.152	154.893

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
1 Udlejningsejendom	3.763.747	3.851.174
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.763.747</u>	<u>3.851.174</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.763.747</u>	<u>3.851.174</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	1.252.597	1.134.492
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>305.822</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.252.597</u>	<u>1.440.314</u>
Værdipapirer	<u>63.913</u>	<u>3.648</u>
Værdipapirer i alt	<u>63.913</u>	<u>3.648</u>
Likvide beholdninger	<u>328.160</u>	<u>272.909</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.644.670</u>	<u>1.716.871</u>
Aktiver i alt	<u>5.408.417</u>	<u>5.568.045</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Anpartskapital	125.000	125.000
3	Reserve for opskrivninger	1.404.000	1.404.000
4	Overført resultat	1.992.076	1.899.924
	Egenkapital i alt	<u>3.521.076</u>	<u>3.428.924</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	659.376	678.188
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>659.376</u>	<u>678.188</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitut	884.274	933.058
5	Deposita	0	175.902
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>884.274</u>	<u>1.108.960</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	52.600	52.300
	Selskabsskat	105.319	111.496
	Anden gæld	185.772	188.177
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>343.691</u>	<u>351.973</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.227.965</u>	<u>1.460.933</u>
	Passiver i alt	<u>5.408.417</u>	<u>5.568.045</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

	<u>Udlejnings- ejendom</u>
Kostpris 1. juli	3.845.486
Kostpris 30. juni	3.845.486
Opskrivninger 1. juli	1.800.000
Opskrivninger 30. juni	1.800.000
Afskrivninger 1. juli	1.794.312
Årets afskrivninger	87.427
Afskrivninger 30. juni	1.881.739
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	3.763.747
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	1.645.347
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	3.550.000

30/6 2016

30/6 2015

2. Anpartskapital

Anpartskapital 1. juli	125.000	125.000
	125.000	125.000

3. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. juli	1.404.000	1.404.000
	1.404.000	1.404.000

4. Overført resultat

Overført resultat 1. juli	1.899.924	1.745.031
Årets overførte resultat	92.152	154.893
	1.992.076	1.899.924

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitut	52.600	688.994	936.874	985.358
Deposita	0	0	0	175.902
	<u>52.600</u>	<u>688.994</u>	<u>936.874</u>	<u>1.161.260</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 969 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 3.764 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående udlejningsejendom. Ejerpantebrevene ligger yderligere til sikkerhed for Kjærgaarden Auto A/S' og Kjærgaarden Ejendomme ApS' bankgæld, hvor gælden pr. 30. juni 2016 udgør henholdsvis 29 t.kr. og 2.673 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution for Kjærgaarden Ejendomme ApS' bankgæld. Gælden udgør pr. 30. juni 2016 2.673 t.kr. Herudover dækker selvskyldnerkautionen de af Kjærgaarden Ejendomme ApS indgåede finansielle instrumenter.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Kjærgaarden Auto A/S' bankgæld. Kautionen kan maksimalt gøres gældende for 7.780 t.kr. Gælden udgør pr. 30. juni 2016 29 t.kr. Herudover dækker selvskyldnerkautionen bankgarantier for 280 t.kr. stillet af Kjærgaarden Auto A/S overfor 3. mand.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Svend Kjærgaard Jensen A/S, CVR-nr. 80 83 91 11 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør 104 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.