

**Kokkedal Industripark 4
ApS**
Gøngehusvej 226
2950 Vedbæk
CVR-nr. 13614385

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2017

Dirigent

Navn: Nils Aage Juul Eilersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kokkedal Industripark 4 ApS
Gøngehusvej 226
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 13614385
Hjemsted: Vedbæk
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Nils Aage Juul Eilersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Kokkedal Industripark 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 07.06.2017

Direktion

Nils Aage Juul Eilersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Kokkedal Industripark 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kokkedal Industripark 4 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 07.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Flou

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at besidde ejendomme, drive industri og anden dermed knyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 3 t.kr., hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventning. Årets resultat er påvirket af vedligeholdelsesomkostninger.

Ledelsen forventer ligeledes positivt resultat for det kommende regnskabsår.

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</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		150.606	222.482
Andre finansielle indtægter	1	37.828	35.892
Andre finansielle omkostninger		<u>(95.740)</u>	<u>(19.558)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		92.694	238.816
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(75.000)</u>	<u>(75.000)</u>
Resultat før skat		17.694	163.816
Skat af årets resultat	2	<u>(20.285)</u>	<u>29.688</u>
Årets resultat		<u>(2.591)</u>	<u>193.504</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(2.591)</u>	<u>193.504</u>
		<u>(2.591)</u>	<u>193.504</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		6.100.000	6.175.000
Materielle anlægsaktiver	3	6.100.000	6.175.000
 Anlægsaktiver		 6.100.000	 6.175.000
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.147.165	1.979.471
Andre tilgodehavender		0	75.000
Tilgodehavender		2.147.165	2.054.471
 Omsætningsaktiver		 2.147.165	 2.054.471
 Aktiver		 8.247.165	 8.229.471

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		0	680.331
Overført overskud eller underskud		<u>4.895.492</u>	<u>4.217.752</u>
Egenkapital		<u>5.095.492</u>	<u>5.098.083</u>
Udskudt skat		<u>984.000</u>	<u>1.000.037</u>
Hensatte forpligtelser		<u>984.000</u>	<u>1.000.037</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.091.000</u>	<u>2.091.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.091.000</u>	<u>2.091.000</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.632	0
Skyldig selskabsskat		54.041	22.351
Anden gæld		<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>76.673</u>	<u>40.351</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.167.673</u>	<u>2.131.351</u>
Passiver		<u>8.247.165</u>	<u>8.229.471</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	680.331	4.212.639	5.092.970
Ændring i regnskabspraksis	0	0	5.113	5.113
Korrigeret egenkapital primo	200.000	680.331	4.217.752	5.098.083
Øvrige egenkapitalposter	0	(680.331)	680.331	0
Årets resultat	0	0	(2.591)	(2.591)
Egenkapital ultimo	200.000	0	4.895.492	5.095.492

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	37.828	33.421
Øvrige finansielle indtægter	0	2.471
	37.828	35.892

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	36.322	22.351
Ændring af udskudt skat	(16.037)	(52.039)
	20.285	(29.688)

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.302.781
Kostpris ultimo	5.302.781
Opskrivninger primo	872.219
Årets opskrivninger	(75.000)
Opskrivninger ultimo	797.219
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.100.000
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	5.302.781

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,00 % pr. 31.12.2016 (4,0 % pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 600 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Restgæld efter 5 år
	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	2.091.000
	2.091.000

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Der er overfor selskabets bankforbindelse afgivet skadesløsbrev i ejendommen med nom. 4.000 t.kr. for Eilersen Electric Digital Systems A/S' engagement.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis vedrørende måling af realkredit gæld vedrørende investeringsejendomme. Realkreditgælden har tidligere været målt til dagsværdi, hvor ændringerne i Årsregnskabsloven gør at gælden nu måles til amortiseret kostpris. Ændringen er korrigeret i sammenligningstallene. Der er foretaget en korrektion på i alt 5 t.kr. på egenkapitalen primo og langfristede gældsforpligtelser.

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 lejeindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld 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 og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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 proventuet 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.