



## Kokkedal Industripark 4 ApS

Kokkedal Industripark 4  
2980 Kokkedal  
CVR-nr. 13614385

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.06.2024

---

**Frederik Juul Eilersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kokkedal Industripark 4 ApS

Kokkedal Industripark 4

2980 Kokkedal

CVR-nr.: 13614385

Hjemsted: Fredensborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Frederik Juul Eilersen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 25.06.2024

**Direktion**

**Frederik Juul Eilersen**  
adm. dir.

# 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 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 25.06.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Martin Lund Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne45861

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.259.097</b>	<b>2.023.075</b>
Andre finansielle indtægter	1	67.423	23.908
Andre finansielle omkostninger	2	(169.304)	(173.452)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>2.157.216</b>	<b>1.873.531</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.000.000	(200.000)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.157.216</b>	<b>1.673.531</b>
Skat af årets resultat	3	(1.134.845)	(367.472)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.022.371</b>	<b>1.306.059</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.022.371	1.306.059
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.022.371</b>	<b>1.306.059</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		30.300.000	27.300.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>30.300.000</b>	<b>27.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.300.000</b>	<b>27.300.000</b>
Andre tilgodehavender		0	200.000
Periodeafgrænsningsposter		50.545	20.151
<b>Tilgodehavender</b>		<b>50.545</b>	<b>220.151</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.535.101</b>	<b>2.059.533</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.585.646</b>	<b>2.279.684</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.885.646</b>	<b>29.579.684</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		18.547.346	14.524.975
<b>Egenkapital</b>		<b>18.747.346</b>	<b>14.724.975</b>
Udskudt skat		4.066.963	3.288.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.066.963</b>	<b>3.288.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.526.968	9.110.046
Deposita		1.049.375	1.049.375
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>9.576.343</b>	<b>10.159.421</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	571.000	536.965
Gæld til tilknyttede virksomheder		256.394	294.859
Skyldige sambeskatningsbidrag		355.882	293.472
Anden gæld		311.718	281.992
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.494.994</b>	<b>1.407.288</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.071.337</b>	<b>11.566.709</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.885.646</b>	<b>29.579.684</b>
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	14.524.975	14.724.975
Årets resultat	0	4.022.371	4.022.371
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>18.547.346</b>	<b>18.747.346</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	38.314	23.908
Renteindtægter i øvrigt	29.109	0
	<b>67.423</b>	<b>23.908</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.557	0
Øvrige finansielle omkostninger	163.747	173.452
	<b>169.304</b>	<b>173.452</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	355.882	293.472
Ændring af udskudt skat	778.963	74.000
	<b>1.134.845</b>	<b>367.472</b>

#### 4 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	18.827.215
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.827.215</b>
Opskrivninger primo	8.472.785
Årets opskrivninger	3.000.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>11.472.785</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.300.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaserede model. Afkastkravet anvendt i beregningen for selskabets ejendom udgør 7,00% pr. 31.12.2023.

Til illustration af følsomheden kan nedenstående tabel opstilles, der viser følsomheden ift. afkastkravet.

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

Afkast %	Værdi kr.	Egenkapital kr.
6,25%	34.000.000	21.149.346
6,50%	32.600.000	20.057.346
6,75%	31.400.000	19.121.346
7,00%	30.300.000	18.263.346
7,25%	29.300.000	17.483.346
7,50%	28.300.000	16.703.346
7,75	27.400.000	16.001.346

#### 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	571.000	536.965	8.526.968	5.895.069
Deposita	0	0	1.049.375	1.049.375
	<b>571.000</b>	<b>536.965</b>	<b>9.576.343</b>	<b>6.944.444</b>

#### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 7 Dagsværdioplysninger

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi ultimo	30.300.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	3.000.000

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med FJE Invest Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, som pr. 31.12.2023 udgør 9.098 t.kr., er der givet pant i ejendommen med nom. 11.630 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme pr. 31.12.2023 udgør 30.300 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 fast ejendom 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster.

**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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**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.

**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.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.