

Koch Holding A/S

Gunnar Clausens Vej 10-14, 8260 Viby J
CVR-nr. 20 83 21 77

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.01.17

Jan Koch
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Koncernens pengestrømsopgørelse	13
Anvendt regnskabspraksis	14 - 21
Noter	22 - 30

Selskabet

Koch Holding A/S
Gunnar Clausens Vej 10-14
8260 Viby J
Telefon: 87 38 68 00
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 20 83 21 77
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Bestyrelse

Jan Koch
Niels Kristen Bach Jensen
Margit Märcher Hansen

Direktion

Jan Koch

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Koch Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 18. januar 2017

Direktionen

Jan Koch

Bestyrelsen

Jan Koch

Niels Kristen Bach Jensen

Margit Märcher Hansen

Til kapitalejeren i Koch Holding A/S**PÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Koch Holding A/S for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for koncernens og selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aarhus, den 18. januar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Andersen
Statsaut. revisor

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
<i>Resultat</i>					
Resultat af primær drift	7.442	6.961	16.972	7.945	7.808
Indeks	95	89	217	102	100
Finansielle poster i alt	-4.421	-3.747	-5.155	-5.825	-6.780
Indeks	65	55	76	86	100
Årets resultat	3.225	1.990	12.492	2.631	726
Indeks	444	274	1.721	362	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	203.276	188.257	187.166	211.318	207.331
Indeks	98	91	90	102	100
Egenkapital	62.266	58.759	56.942	44.929	42.418
Indeks	147	139	134	106	100

Nøgletal

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	5%	3%	25%	6%	2%
Afkast af investeret kapital	4%	4%	10%	5%	6%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	31%	31%	30%	21%	20%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	29	29	34	55	56

Hovedaktiviteter

Koncernens aktiviteter består i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast samt dermed beslægtet virksomheder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettleje. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettlejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på koncernens investeringsejendomme (t.DKK).

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettleje t.DKK	Afkastprocent				
	5,50	6,00	6,50	7,00	7,50
7.329	145.300	132.196	121.259	111.994	104.044
7.829	155.213	141.215	129.532	119.635	111.143
8.329	165.127	150.234	137.805	127.276	118.241
8.829	175.040	159.253	146.078	134.916	125.339
9.329	184.953	168.272	154.351	142.557	132.438

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 3.224.590 mod t.DKK 1.990 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 62.266.206.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Særlige risici

Der er ingen særlige risici udover almindelige forekommende risici indenfor branchen.

Eksternt miljø

Koncernens aktiviteter vurderes ikke at være særligt miljøbelastende.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen har ikke forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets forventede udvikling

Koncernen forventer et positiv resultat.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
	16.702.383	15.871	-127.175	-13
	Bruttofortjeneste			
1	Personaleomkostninger	-10.693.746	-9.984	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	6.008.637	5.887	-127.175
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-586.955	-406	-296.300
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.020.714	399	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	1.080	0
	Resultat af primær drift	7.442.396	6.960	-423.475
2	Indtægter af kapitalandele	21.301	-347	3.402.298
3	Andre finansielle indtægter	443.671	720	187.813
4	Andre finansielle omkostninger	-4.886.331	-4.120	-120.088
	Finansielle poster i alt	-4.421.359	-3.747	3.470.023
	Resultat før skat	3.021.037	3.213	3.046.548
5	Skat af årets resultat	203.553	-1.223	178.042
	Årets resultat	3.224.590	1.990	3.224.590

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.518.052	2.392
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	600.000	600
Overført resultat	-893.462	-1.002
I alt	3.224.590	1.990

Note	AKTIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.16	30.09.15	30.09.16	30.09.15
		DKK	t.DKK	DKK	t.DKK
	Investeringsejendomme	137.623.718	120.059	0	0
	Grunde og bygninger	26.029.583	25.985	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	872.623	549	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	164.525.924	146.593	0	0
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	59.330.072	55.458
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	125.000	0	125.000	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	29.541	30	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	154.541	30	59.455.072	55.458
	Anlægsaktiver i alt	164.680.465	146.623	59.455.072	55.458
	Råvarer og hjælpematerialer	1.753.505	1.829	0	0
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	28.782.707	31.450	0	0
	Forudbetalinger for varer	19.665	2.694	0	0
	Varebeholdninger i alt	30.555.877	35.973	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.901.991	3.336	0	0
	Igangværende arbejder for fremmed regning	19.892	6	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	4.543.639	5.967
	Udskudt skatteaktiv	0	0	169.600	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	17.779	0
	Andre tilgodehavender	1.128.061	262	0	0
9	Periodeafgrænsningsposter	418.169	308	12.500	0
	Tilgodehavender i alt	6.468.113	3.912	4.743.518	5.967
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.345.212	1.671	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	1.345.212	1.671	0	0
	Likvide beholdninger	226.547	79	1.344	2
	Omsætningsaktiver i alt	38.595.749	41.635	4.744.862	5.969
	Aktiver i alt	203.276.214	188.258	64.199.934	61.427

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	30.09.16	30.09.15	30.09.16	30.09.15	
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK	
PASSIVER					
	Selskabskapital	2.000.000	2.000	2.000.000	2.000
	Reserve for opskrivninger	16.324.820	15.984	16.324.820	15.984
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	28.385.830	24.868
	Overført resultat	43.941.386	40.870	15.555.556	16.002
10	Egenkapital i alt	62.266.206	58.854	62.266.206	58.854
	Hensættelser til udskudt skat	11.641.800	7.787	0	0
11	Andre hensatte forpligtelser	429.629	451	429.629	451
	Hensatte forpligtelser i alt	12.071.429	8.238	429.629	451
	Gæld til realkreditinstitutter	52.228.849	44.394	0	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	5.417.382	5.717	0	0
	Anden gæld	4.248.971	4.334	0	0
12	Langfristede gældsforpligtelser i alt	61.895.202	54.445	0	0
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.676.424	2.223	0	0
	Gæld til kreditinstitutter	46.916.739	45.338	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.021.388	2.609	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.973.000	3.616	4.500	5
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.499.599	2.018
	Gæld til associerede virksomheder	61.868	63	0	0
	Selskabsskat	629.904	5.481	0	99
	Anden gæld	8.764.054	7.391	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	67.043.377	66.721	1.504.099	2.122
	Gældsforpligtelser i alt	128.938.579	121.166	1.504.099	2.122
	Passiver i alt	203.276.214	188.258	64.199.934	61.427

13 Eventualforpligtelser

14 Sikkerhedsstillelser

15 Kontraktlige forpligtelser

16 Nærtstående parter

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
Årets resultat	3.224.590	1.990
17 Reguleringer	3.154.825	3.646
Forskydning i driftskapital:		
Varebeholdninger	5.417.281	-3.536
Tilgodehavender	-2.542.331	873
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.356.577	622
Anden driftsafledt gæld	2.358.082	-336
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	12.969.024	3.259
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	443.669	720
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.886.331	-4.120
Betalt selskabsskat	-957.105	0
Driftens pengestrømme	7.569.257	-141
Køb af materielle anlægsaktiver	-16.158.576	-2.338
Salg af materielle anlægsaktiver	0	4.450
Køb af finansielle anlægsaktiver	-145.000	0
Investeringernes pengestrømme	-16.303.576	2.112
Betalt udbytte	-600.000	-600
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	10.273.762	0
Afdrag af langfristet gæld i øvrigt	-2.370.932	-563
Finansieringens pengestrømme	7.302.830	-1.163
Årets samlede pengestrømme	-1.431.489	808
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	-45.258.703	-46.067
Likvide beholdninger ved årets slutning	-46.690.192	-45.259
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	226.547	79
Kortfristet gæld til kreditinstitutter	-46.916.739	-45.338
I alt	-46.690.192	-45.259

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dets dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, mellemværender og udbytter samt ikke realiseret koncernintern fortjeneste og tab på varebeholdninger og anlægsaktiver.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For koncernen er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. I resultatopgørelsen indregnes andelen af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Koncernen overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter finansiering fra og udbetalt udbytte til kapitalejer samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger, værdipapirer uden væsentlig kursrisiko og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

NØGLETAL

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital ekskl. goodwill}}$
EBITA:	Resultat af primær drift med tillæg af af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver.
Investeret kapital ekskl. goodwill:	Summen af driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) samt nettoarbejds-kapital.
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Afkastgrad:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig samlede aktiver}}$

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	9.198.956	8.536	0	0
Pensioner	1.162.261	1.120	0	0
Andre omkostninger til social sikring	288.661	289	0	0
Personaleomkostninger i øvrigt	43.868	39	0	0
I alt	10.693.746	9.984	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	31	29	0	0

2. Indtægter af kapitalandele

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	3.380.997	2.392
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	21.301	-347	21.301	-347
I alt	21.301	-347	3.402.298	2.045

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	187.813	363
Øvrige finansielle indtægter	443.671	720	0	0
I alt	443.671	720	187.813	363

**4. Andre finansielle
omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	81.076	117
Øvrige finansielle omkostninger	4.886.331	4.120	39.012	0
I alt	4.886.331	4.120	120.088	117

	Koncern		Modervirksomhed	
	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
5. Skatter				
Årets aktuelle skat	216.701	963	0	55
Årets udskudte skat	-414.254	260	-172.042	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-6.000	0	-6.000	0
I alt	-203.553	1.223	-178.042	55

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncernen:			
Kostpris pr. 30.09.15	118.930.103	10.466.463	2.576.642
Tilgang i året	15.544.313	0	614.263
Kostpris pr. 30.09.16	134.474.416	10.466.463	3.190.905
Opskrivninger pr. 30.09.15	0	15.983.537	0
Opskrivninger i året	0	341.283	0
Opskrivninger pr. 30.09.16	0	16.324.820	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.15	1.128.588	0	0
Dagsværdireguleringer i året	2.020.714	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.16	3.149.302	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.15	0	465.400	2.027.627
Afskrivninger i året	0	296.300	290.655
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16	0	761.700	2.318.282
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	137.623.718	26.029.583	872.623

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.16 DKK	30.09.15 t.DKK	30.09.16 DKK	30.09.15 t.DKK

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 30.09.15	0	0	14.130.867	14.131
Kostpris pr. 30.09.16	0	0	14.130.867	14.131
Opskrivninger pr. 30.09.15	0	0	41.326.943	38.707
Årets resultat	0	0	3.722.020	2.425
Andre reguleringer	0	0	150.242	195
Opskrivninger pr. 30.09.16	0	0	45.199.205	41.327
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	0	0	59.330.072	55.458

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Koch Ejendomme A/S, Aarhus	100%
Koch Biler A/S, Aarhus	100%
Koch Invest ApS, Aarhus	100%

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.16 DKK	30.09.15 t.DKK	30.09.16 DKK	30.09.15 t.DKK

8. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 30.09.15	250.000	250	250.000	250
Tilgang i året	125.000	0	125.000	0
Kostpris pr. 30.09.16	375.000	250	375.000	250
Opskrivninger pr. 30.09.15	-475.465	-354	-475.465	-354
Årets resultat	10.650	-121	10.650	-121
Opskrivninger pr. 30.09.16	-464.815	-475	-464.815	-475
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	214.815	225	214.815	225
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	214.815	225	214.815	225
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	125.000	0	125.000	0

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
Autopunkt A/S, Skanderborg	50%
Koch & Bach Invest ApS, Aalborg	50%

9. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte poster	179.407	95	12.500	0
Andre periodeafgrænsningsposter	238.762	213	0	0
I alt	418.169	308	12.500	0

10. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat
Koncernen:				
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>				
Saldo pr. 01.10.15	2.000.000	15.983.537	0	40.870.253
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-600.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	0	0	446.542
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	341.283	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	3.224.591
Saldo pr. 30.09.16	2.000.000	16.324.820	0	43.941.386

Modervirksomheden:

Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16

Saldo pr. 01.10.15	2.000.000	15.983.537	24.867.778	16.002.476
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-600.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	0	0	446.542
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	341.283	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	3.518.052	-293.462
Saldo pr. 30.09.16	2.000.000	16.324.820	28.385.830	15.555.556

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	2.000	1.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.16 DKK	30.09.15 t.DKK	30.09.16 DKK	30.09.15 t.DKK
11. Andre hensatte forpligtelser				
Hensat på associerede virksomheder	429.629	451	429.629	451
I alt pr. 30.09.16	429.629	451	429.629	451

12. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.09.16 DKK	Gæld i alt 30.09.15 t.DKK
Koncernen:				
Gæld til realkreditinstitutter	2.433.933	42.223.619	54.662.782	46.478
Kreditinstitutter i øvrigt	141.736	1.938.280	5.559.118	5.857
Anden gæld	100.755	3.849.726	4.349.726	4.334
I alt	2.676.424	48.011.625	64.571.626	56.669

13. Eventualforpligtelser

Modervirksomheden:

Koncernen er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 700 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Koncernen har stillet selvskyldner kaution for dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter.

14. Sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 54.663 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 130.290 samt handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.990.

Til sikkerhed for anden gæld (sælgerpantebreve) t.DKK 4.650 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.620.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på t.DKK 7.000 samt ejerpantebreve på i alt t.DKK 19.291, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 92.028.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 12.125 der giver pant i handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.588, samt investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.645. Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 20.000 som er henliggende i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for gæld til leverandører har koncernen afgivet virksomhedspant på t.DKK 5.000. Virksomhedspantet omfatter pr. 30.09.16 følgende aktiver til regnskabsmæssig værdi:

Varebeholdninger t.DKK 5.244.

Der er udstedt ejendomsforbehold i selskabets varelager på nye biler med regnskabsmæssig værdi på i alt t.DKK 3.010.

15. Kontraktlige forpligtelser

Koncernen:

Koncernen har indgået leasingaftaler med Fiat Finans på op til 12 måneders uopsigelighed. Ydelsen pr. måned udgør t.DKK 48. Selskabet er forpligtet til at henvise til en køber efter udløbet af disse leasingaftaler, og denne forpligtelse udgør t.DKK 6.824.

16. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Jan Koch, Elnehøjvej 55, 8270 Højbjerg

Kapitalejer

17. Reguleringer

Andre driftsindtægter	133.171	-96
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	586.955	406
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-21.301	347
Andre finansielle indtægter	-443.669	-720
Andre finansielle omkostninger	4.886.331	4.120
Nedskrivning af finansielle aktiver	345.450	0
Skat af årets resultat	-203.553	1.223
Øvrige reguleringer	-2.128.559	-1.634
I alt	3.154.825	3.646