

# **KOK INVEST, HOLSTEBRO ApS**

**Fredericiagade 23, 7500 Holstebro**

**CVR-nr. 21 81 37 88**

## **Årsrapport**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2018.

---

**Rya Kokholm-Nielsen**  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for KOK INVEST, HOLSTEBRO 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 1. maj 2018

### **Direktion**

Jens Kokholm-Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### **Til anpartshaveren i KOK INVEST, HOLSTEBRO ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KOK INVEST, HOLSTEBRO ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Holstebro, den 1. maj 2018

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Uffe Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 31444

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	KOK INVEST, HOLSTEBRO ApS Fredericiagade 23 7500 Holstebro  Telefon: 24 25 25 24  CVR-nr.: 21 81 37 88 Stiftet: 1. januar 1999 Hjemsted: Holstebro Regnskabsår: 1. januar - 31. december 19. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jens Kokholm-Nielsen, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Vestjysk Bank
<b>Modervirksomhed</b>	ApS af 18/8 2000, Holstebro

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er i lighed med tidligere år udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets bruttofortjeneste udgør 146 t.kr. mod 136 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2017 udgjort et underskud på 17 t.kr. mod et underskud sidste år på 17 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.309 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 45,2 % af de samlede aktiver på 5.112 t.kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for KOK INVEST, HOLSTEBRO ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster 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.

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**

Udlejningsejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grund.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 10-50 år

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

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

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 KOK INVEST, HOLSTEBRO ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>145.554</b>	<b>135.573</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-129.325	-118.035
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>16.229</b>	<b>17.538</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	30.800	34.994
Andre finansielle indtægter	1.019	1.788
2 Finansielle omkostninger	-69.578	-76.000
<b>Resultat før skat</b>	<b>-21.530</b>	<b>-21.680</b>
Skat af årets resultat	4.725	4.762
<b>Årets resultat</b>	<b>-16.805</b>	<b>-16.918</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-16.805	-16.918
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-16.805</b>	<b>-16.918</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>2.534.455</u>	<u>2.588.529</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.534.455</u>	<u>2.588.529</u>
	Gældsbreve	<u>2.120.788</u>	<u>2.096.467</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.120.788</u>	<u>2.096.467</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.655.243</u></b>	<b><u>4.684.996</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttet virksomhed	4.136	4.004
	Andre tilgodehavender	<u>200.000</u>	<u>203.772</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>204.136</u>	<u>207.776</u>
	Værdipapirer	<u>0</u>	<u>4.968</u>
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>4.968</u>
	Likvide beholdninger	<u>252.923</u>	<u>398.775</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>457.059</u></b>	<b><u>611.519</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.112.302</u></b>	<b><u>5.296.515</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	1.808.890	1.825.695
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.308.890</u></b>	<b><u>2.325.695</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	217.964	218.553
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>217.964</u></b>	<b><u>218.553</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.308.149	1.407.455
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.308.149</u>	<u>1.407.455</u>
5	Gældsforpligtelser	102.836	102.430
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	10.000
	Gæld til tilknyttet virksomhed	613.486	602.642
	Anden gæld	560.977	629.740
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.277.299</u>	<u>1.344.812</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.585.448</u></b>	<b><u>2.752.267</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.112.302</u></b>	<b><u>5.296.515</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>7 Eventualposter</b>			

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	23.848	23.236
Andre finansielle omkostninger	<u>45.730</u>	<u>52.764</u>
	<b><u>69.578</u></b>	<b><u>76.000</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Udlejnings- ejendom</b>
Kostpris 1. januar		3.676.588
Tilgang		<u>75.250</u>
<b>Kostpris 31. december</b>		<b><u>3.751.838</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar		1.088.058
Årets afskrivninger		<u>129.325</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>		<b><u>1.217.383</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>2.534.455</u></b>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	1.825.695	1.842.613
Årets overførte resultat	<u>-16.805</u>	<u>-16.918</u>
	<b><u>1.808.890</u></b>	<b><u>1.825.695</u></b>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	102.836	942.823	1.410.985	1.509.885
	<b>102.836</b>	<b>942.823</b>	<b>1.410.985</b>	<b>1.509.885</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.456 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.534 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ApS af 18/8 2000, CVR-nr. 25 56 31 66 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør 0 t.kr.

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