

KOK INVEST, HOLSTEBRO ApS
Fredericiagade 23, 7500 Holstebro

CVR-nr. 21 81 37 88

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2021.

Rya Kokholm-Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 9. april 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer 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 9. april 2021

KRØYER PEDERSEN

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

Uffe Larsen
statsautoriseret revisor
mne31444

Selskabsoplysninger

Selskabet	KOK INVEST, HOLSTEBRO ApS Fredericiagade 23 7500 Holstebro Telefon: 24 25 25 24 CVR-nr.: 21 81 37 88 Stiftet: 15. juni 1999 Hjemsted: Holstebro Regnskabsår: 1. januar - 31. december 22. regnskabsår
Direktion	Jens Kokholm-Nielsen, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Vestjysk Bank
Modervirksomhed	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

Årets bruttofortjeneste udgør 166 t.kr. mod 146 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2020 udgjort et underskud på 10 t.kr. mod et underskud sidste år på 21 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.260 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 51,0 % af de samlede aktiver på 4.435 t.kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	166.094	146.074
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-150.899	-143.887
Resultat før finansielle poster	15.195	2.187
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	26.672	28.544
2 Finansielle omkostninger	-55.201	-58.047
Resultat før skat	-13.334	-27.316
Skat af årets resultat	2.940	6.010
Årets resultat	-10.394	-21.306
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-10.394	-21.306
Disponeret i alt	-10.394	-21.306

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	2.312.147	2.383.160
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.312.147</u>	<u>2.383.160</u>
4 Gældsbreve	1.473.545	1.676.516
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.473.545</u>	<u>1.676.516</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.785.692</u>	<u>4.059.676</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	180.000	180.000
Tilgodehavender i alt	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
Likvide beholdninger	469.598	313.374
Omsætningsaktiver i alt	<u>649.598</u>	<u>493.374</u>
Aktiver i alt	<u>4.435.290</u>	<u>4.553.050</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Egenkapital			
Anpartskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.759.922	1.770.316
Egenkapital i alt		<u>2.259.922</u>	<u>2.270.316</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		187.483	196.209
Hensatte forpligtelser i alt		<u>187.483</u>	<u>196.209</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.020.134	1.117.502
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.020.134</u>	<u>1.117.502</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld		100.470	100.023
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		668.912	654.090
Selskabsskat		5.786	15.083
Anden gæld		182.583	189.827
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>967.751</u>	<u>969.023</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.987.885</u>	<u>2.086.525</u>
Passiver i alt		<u>4.435.290</u>	<u>4.553.050</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	1.791.622	2.291.622
Årets overførte resultat	0	-21.306	-21.306
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	1.770.316	2.270.316
Årets overførte resultat	0	-10.394	-10.394
	500.000	1.759.922	2.259.922

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	25.929	25.200
Andre finansielle omkostninger	<u>29.272</u>	<u>32.847</u>
	<u>55.201</u>	<u>58.047</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar		3.882.337
Tilgang		<u>79.886</u>
Kostpris 31. december		<u>3.962.223</u>
Afskrivninger 1. januar		1.499.177
Årets afskrivninger		<u>150.899</u>
Afskrivninger 31. december		<u>1.650.076</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>2.312.147</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Gældsbreve		
Kostpris 1. januar	1.676.516	1.676.516
Afgang i årets løb	<u>-202.971</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>1.473.545</u>	<u>1.676.516</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.473.545</u>	<u>1.676.516</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.120.604	100.470	1.020.134	642.316
	<u>1.120.604</u>	<u>100.470</u>	<u>1.020.134</u>	<u>642.316</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.121 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.312 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 10 t.kr.

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

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

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.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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.

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

	Brugstid
Udlejningsejendom	30 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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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