

KOK INVEST, HOLSTEBRO ApS

Fredericiagade 23, 7500 Holstebro

CVR-nr. 21 81 37 88

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2024.

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 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 11. april 2024

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 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 11. april 2024

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 25. 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

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 183 t.kr. mod 178 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2023 udgjort et underskud på 61 t.kr. mod et underskud sidste år på 79 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.114 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 54,3 % af de samlede aktiver på 3.895 t.kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	183.040	178.023
1 Personaleomkostninger	-99.680	-100.000
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-144.947	-148.946
Resultat før finansielle poster	-61.587	-70.923
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	50.716	27.165
Andre finansielle indtægter	312	0
2 Finansielle omkostninger	-67.121	-58.018
Resultat før skat	-77.680	-101.776
Skat af årets resultat	17.089	22.398
Årets resultat	-60.591	-79.378
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-60.591	-79.378
Disponeret i alt	-60.591	-79.378

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>1.869.307</u>	<u>2.014.254</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.869.307</u>	<u>2.014.254</u>
4	Gældsbreve	<u>1.034.454</u>	<u>1.126.764</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.034.454</u>	<u>1.126.764</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.903.761</u>	<u>3.141.018</u>
Omsætningsaktiver			
	Kortfristet del af gældsbreve	<u>189.000</u>	<u>175.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>189.000</u>	<u>175.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>802.653</u>	<u>736.151</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>991.653</u>	<u>911.151</u>
	Aktiver i alt	<u>3.895.414</u>	<u>4.052.169</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.614.037	1.674.628
Egenkapital i alt	<u>2.114.037</u>	<u>2.174.628</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	110.519	135.693
Hensatte forpligtelser i alt	<u>110.519</u>	<u>135.693</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitut	742.614	834.996
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>742.614</u>	<u>834.996</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	95.261	92.830
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.055	10.000
Gæld til tilknyttet virksomhed	709.019	696.262
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	74.322	85.146
Selskabsskat	8.085	3.520
Anden gæld	29.502	19.094
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>928.244</u>	<u>906.852</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.670.858</u>	<u>1.741.848</u>
Passiver i alt	<u>3.895.414</u>	<u>4.052.169</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	1.754.006	2.254.006
Overført via resultatdisponering	0	-79.378	-79.378
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	1.674.628	2.174.628
Overført via resultatdisponering	0	-60.591	-60.591
	<u>500.000</u>	<u>1.614.037</u>	<u>2.114.037</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	99.680	100.000
	99.680	100.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	27.605	27.007
Andre finansielle omkostninger	39.516	31.011
	67.121	58.018
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar		<u>3.962.223</u>
Kostpris 31. december		3.962.223
Afskrivninger 1. januar		1.947.969
Årets afskrivninger		<u>144.947</u>
Afskrivninger 31. december		2.092.916
Regnskabsmæssig værdi 31. december		1.869.307
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Gældsbreve		
Kostpris 1. januar	1.126.764	1.299.059
Afgang i årets løb	-92.310	-172.295
Kostpris 31. december	1.034.454	1.126.764
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.034.454	1.126.764

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut	837.875	95.261	742.614	364.667
	837.875	95.261	742.614	364.667

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 865 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.869 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ApS af 18/8 2000, CVR-nr. 25 56 31 66, som er 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 13 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 ejendom og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. 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 med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Bygninger 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
Bygninger	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 afskrivninger.

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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 nettorealisation sværdi.

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