

KOK INVEST, HOLSTEBRO ApS

Fredericiagade 23, 7500 Holstebro

CVR-nr. 21 81 37 88

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2023.

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 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24. april 2023

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 2022 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 24. april 2023

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 24. 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 178 t.kr. mod 173 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2022 udgjort et underskud på 79 t.kr. mod et underskud sidste år på 6 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.175 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 53,7 % af de samlede aktiver på 4.052 t.kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	178.023	173.020
1 Personaleomkostninger	-100.000	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-148.946	-148.947
Resultat før finansielle poster	-70.923	24.073
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	27.165	24.155
2 Finansielle omkostninger	-58.018	-55.817
Resultat før skat	-101.776	-7.589
Skat af årets resultat	22.398	1.672
Årets resultat	-79.378	-5.917
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-79.378	-5.917
Disponeret i alt	-79.378	-5.917

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>2.014.254</u>	<u>2.163.200</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.014.254</u>	<u>2.163.200</u>
4	Gældsbreve	<u>1.126.764</u>	<u>1.299.059</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.126.764</u>	<u>1.299.059</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.141.018</u>	<u>3.462.259</u>
Omsætningsaktiver			
	Kortfristet del af gældsbreve	<u>175.000</u>	<u>180.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>175.000</u>	<u>180.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>736.151</u>	<u>645.666</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>911.151</u>	<u>825.666</u>
	Aktiver i alt	<u>4.052.169</u>	<u>4.287.925</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.674.628	1.754.006
	Egenkapital i alt	<u>2.174.628</u>	<u>2.254.006</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	135.693	161.611
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>135.693</u>	<u>161.611</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	834.996	922.066
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>834.996</u>	<u>922.066</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	92.830	101.186
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttet virksomhed	696.262	682.714
	Selskabsskat	3.520	24.200
	Anden gæld	104.240	132.142
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>906.852</u>	<u>950.242</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.741.848</u>	<u>1.872.308</u>
	Passiver i alt	<u>4.052.169</u>	<u>4.287.925</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	1.759.922	2.259.922
Overført via resultatdisponering	0	-5.916	-5.916
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	1.754.006	2.254.006
Overført via resultatdisponering	0	-79.378	-79.378
	500.000	1.674.628	2.174.628

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	100.000	0
	100.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	27.007	26.650
Andre finansielle omkostninger	31.011	29.167
	58.018	55.817
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar		<u>3.962.223</u>
Kostpris 31. december		3.962.223
Afskrivninger 1. januar		1.799.023
Årets afskrivninger		<u>148.946</u>
Afskrivninger 31. december		1.947.969
Regnskabsmæssig værdi 31. december		2.014.254
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Gældsbreve		
Kostpris 1. januar	1.299.059	1.473.545
Afgang i årets løb	<u>-172.295</u>	<u>-174.486</u>
Kostpris 31. december	1.126.764	1.299.059
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.126.764	1.299.059

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut	927.826	92.830	834.996	469.951
	927.826	92.830	834.996	469.951

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 928 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.014 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 8 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. 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

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 af- og nedskrivninger.

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 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