

KOCH EJENDOMSSELSKAB A/S

Billeshavevænget 15
5210 Odense NV

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2016

Søren Koch
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KOCH EJENDOMSSELSKAB A/S

Billeshavevænget 15

5210 Odense NV

Telefonnummer: 66184456

CVR-nr: 28695403

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

RevisorREVISIONSFIRMAET JAN CHRISTIANSEN STATS-AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Vestre Engvej 3

5400 Bogense

DK Danmark

CVR-nr: 27619096

P-enhed: 1010423046

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for Koch Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Odense, den 30/05/2016

Direktion

Søren Koch

Bestyrelse

Søren Koch

Pia Koch

Else Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KOCH EJENDOMSSELSKAB A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KOCH EJENDOMSSELSKAB A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af 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 virksomhedens 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 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Bogense, 30/05/2016

Jan Christiansen
Statsautoriseret revisor
REVISIONSFIRMAET JAN CHRISTIANSEN STATS AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 27619096

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsbesiddelse, herunder drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Den økonomiske udvikling i selskabet anses for meget tilfredsstillende, årets resultat på kr. 1.855.899 er især påvirket af indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Selskabets udlejningsvirksomhed har generelt et tilfredsstillende positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling af de enkelte poster i årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Koch Ejendomsselskab A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse C om ledelsesberetningen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle om-kostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabsloven § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godt-gørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultat-opgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dags-værdi. Dagsværdien fastsættes med udgangspunkt i en årlig vurdering af ejendommens forventede fremtidige afkast i form af lejeindtægter fratrukket forventede driftsudgifter. Nettoafkastet kapitaliseres med en for markedet aktuel forrentningsprocent for tilsvarende ejendomme. Den deraf følgende værdiregulering medtages i resultatopgørelsen.

Øvrige Materielle anlægsaktiver måles til akkumulerede kostpriser med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over den forventede brugstid.

Aktiver med anskaffelsessum under den skattemæssige grænse for straksafskrivning, kr. 12.800 afskrives i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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.

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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		1.156.029	1.101.472
Personaleomkostninger	1	-503.734	-205.120
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.033	-2.035
Resultat af ordinær primær drift		650.262	894.317
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		380.500	1.053.362
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.528.813	136.753
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		291.754	213.482
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		42.778	60.184
Andre finansielle indtægter		17.950	29.112
Øvrige finansielle omkostninger		-766.137	-607.818
Ordinært resultat før skat		2.145.920	1.779.392
Skat af årets resultat	2	-290.021	-126.969
Årets resultat		1.855.899	1.652.423
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		101.200	99.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		380.500	1.053.362
Overført resultat		1.374.199	499.261
I alt		1.855.899	1.652.423

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		35.692.507	23.544.583
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		21.000	2.033
Materielle anlægsaktiver i alt	3	35.713.507	23.546.616
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.937.321	2.606.721
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	2.937.321	2.606.721
Anlægsaktiver i alt		38.650.828	26.153.337
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		789.002	1.189.149
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		347.015	519.064
Andre tilgodehavender		9.101	0
Tilgodehavender i alt		1.145.118	1.708.213
Likvide beholdninger		489.650	0
Omsætningsaktiver i alt		1.634.768	1.708.213
Aktiver i alt		40.285.596	27.861.550

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		2.871.571	2.540.971
Overført resultat		8.304.717	6.880.618
Forslag til udbytte		101.200	99.800
Egenkapital i alt		11.777.488	10.021.389
Hensættelse til udskudt skat	5	1.831.167	1.541.146
Hensatte forpligtelser i alt		1.831.167	1.541.146
Gæld til realkreditinstitutter		23.595.578	14.970.808
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	23.595.578	14.970.808
Gæld til realkreditinstitutter		205.047	223.698
Gæld til banker		1.937.037	452.760
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		79.189	0
Skyldig selskabsskat		0	100.831
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		860.090	550.918
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.081.363	1.328.207
Gældsforpligtelser i alt		26.676.941	16.299.015
Passiver i alt		40.285.596	27.861.550

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	500.000	2.540.971	6.880.618	99.800	10.021.389
Betalt udbytte				-99.800	-99.800
Årets resultat		380.500	1.374.199	101.200	1.855.899
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder		-49.900	49.900		0
Egenkapital, ultimo	500.000	2.871.571	8.304.717	101.200	11.777.488

Aktiekapitalen består af 500 aktier á nominelt DKK 1.000.

Der har ikke været bevægelser på aktiekapitalen de seneste 5 år.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	457.307	161.370
Pensionsbidrag	31.923	34.775
Andre personaleomkostninger	11.356	6.282
Andre omkostninger til social sikring	3.148	2.693
	<u>503.734</u>	<u>205.120</u>

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	100.831
Ændring af udskudt skat	290.021	26.138
	<u>290.021</u>	<u>126.969</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	20.703.830
Tilgang	10.619.111
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>31.322.941</u>
Opskrivninger primo	2.840.753
Årets opskrivning	1.528.813
Opskrivninger ultimo	<u>4.369.566</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>35.692.507</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2014	
DKK	29.970.000

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	65.750
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	65.750
Nettoopskrivninger primo	2.540.971
Andel i årets resultat jf. note	380.500
Udloddet udbytte	-49.900
Nettoopskrivninger ultimo	2.871.571
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.937.321

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Hjemsted
Jydegården ApS, Odense	50%	Odense

5. Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
Hensættelse, primo	1.541.146	1.515.008
Regulering af hensættelse	290.021	26.138
	1.831.167	1.541.146

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfaldt 2-5 år kr.	Afdrag næste år kr.	Ialt nominal gæld kr.	Kursværdi kr.
Gæld til realkreditinstitutter	840.106	205.047	24.174.812	23.800.625
	840.106	205.047	24.174.812	23.800.625

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

De samlede beløb fremgår af årsrapporten for Søren Koch Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatning.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for alt mellemværende til Jyske bank er der afgivet ejerpant, tkr. 600 i matr. Nr. 302 DR, Oluf Bagsgade 18 og matr. Nr. 736C, Sdr. Boulevard 78, ejerpant, tkr. 510 i matr. Nr. 8BA Svendborgvej 107 og ejerpant, tkr. 600 i matr. 692C, Torvegade 6 til bogført værdi i alt tkr. 13.707.

Som sikkerhed for lånesagskonto er der afgivet transport i matr. Nr. 736C, Sdr Boulevard 78, tkr. 994 og matr. Nr. 302 DR, Oluf Bagsgade 18, tkr. 648 til bogført værdi i alt tkr. 8.241.

Jyske Bank har stillet finansgaranti overfor Realkredit Danmark på tkr. 6.838.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhedens engagement med Jyske Bank. Begrænset til tkr. 2.000.