

KOCH EJENDOMSSELSKAB A/S

Billeshavevænget 15
5210 Odense NV

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2019

Søren Koch
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KOCH EJENDOMSSELSKAB A/S

Billeshavevænget 15

5210 Odense NV

Telefonnummer: 66184456

CVR-nr: 28695403

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

KRESTON JC STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Vestre Engvej 3

5400 Bogense

DK Danmark

CVR-nr: 27619096

P-enhed: 1010423046

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for KOCH EJENDOMSSELSKAB A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30/04/2019

Direktion

Søren Koch

Bestyrelse

Søren Koch

Pia Koch

Else Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KOCH EJENDOMSSELSKAB A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KOCH EJENDOMSSELSKAB A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Bogense, 30/04/2019

Jan Godtfred Christiansen , mne26733
Statsautoriseret revisor
KRESTON JC STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 27619096

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste 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. 2.235.276 er især påvirket af indtægter fra værdiregulering af investeringsejendomme. Selskabets udlejningsvirksomhed har generelt et tilfredsstillende positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden tilvalgt visse regler for klasse C.

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 omkostninger, 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.

Resultatopgørelsen

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner samt omkostninger til socialsikring.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse 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 resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi. 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 straks afskrivning, kr. 13.500 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 under-skud, 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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværen-de år er anvendt en skattesats på 22%.

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.

Eventualaktiver og –forpligtelser

Eventualaktiver og –forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		1.938.145	1.761.089
Personaleomkostninger	1	-912.745	-736.586
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.200	-4.200
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		334.366	247.418
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.194.743	2.776.893
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		44.404	36.888
Andre finansielle indtægter		19.478	20.231
Andre finansielle omkostninger		-841.532	-691.651
Ordinært resultat før skat		2.772.659	3.410.082
Skat af årets resultat	2	-537.383	-695.964
Årets resultat		2.235.276	2.714.118
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		334.366	247.418
Overført resultat		1.700.910	2.266.700
I alt		2.235.276	2.714.118

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		45.597.642	42.936.908
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.400	12.600
Materielle anlægsaktiver i alt	3	45.606.042	42.949.508
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.698.182	3.416.716
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	3.698.182	3.416.716
Anlægsaktiver i alt		49.304.224	46.366.224
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.172.348	1.114.852
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		410.223	388.999
Andre tilgodehavender		0	189
Tilgodehavender i alt		1.582.571	1.504.040
Omsætningsaktiver i alt		1.582.571	1.504.040
Aktiver i alt		50.886.795	47.870.264

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	5	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		3.632.432	3.350.966
Overført resultat		13.970.244	12.216.434
Forslag til udbytte		200.000	200.000
Egenkapital i alt		18.302.676	16.267.400
Hensættelse til udskudt skat		3.345.123	2.857.527
Hensatte forpligtelser i alt		3.345.123	2.857.527
Gæld til realkreditinstitutter		26.783.456	26.020.976
Gæld til banker		298.941	324.299
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	27.082.397	26.345.275
Gæld til realkreditinstitutter		284.598	273.851
Gæld til banker		512.147	887.755
Skyldig selskabsskat		49.787	80.426
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.310.067	1.158.030
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.156.599	2.400.062
Gældsforpligtelser i alt		29.238.996	28.745.337
Passiver i alt		50.886.795	47.870.264

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Løn og gager	840.938	683.363
Pensionsbidrag	39.335	39.086
Andre personaleomkostninger	20.464	8.918
Andre omkostninger til social sikring	12.008	5.219
	<u>912.745</u>	<u>736.586</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>1</u>

2. Skat af årets resultat

	2018	2017
	kr.	kr.
Aktuel skat	49.787	80.426
Refusion sambeskatning moderselskab	0	0
Ændring af udskudt skat	487.596	615.538
	<u>537.383</u>	<u>695.964</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	34.111.009	53.193
Tilgang	465.993	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	34.577.002	53.193
Opskrivninger primo	8.825.899	0
Årets opskrivning	2.194.741	0
Opskrivninger ultimo	11.020.640	0
Af- og nedskrivning primo	0	40.593
Årets afskrivning	0	4.200
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	44.793
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.597.642	8.400

Ejendommenes værdi er beregnet ud fra en forretningsprocent på mellem 4,2% og 9,0 %.

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	65.750
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	65.750
Nettoopskrivninger primo	3.350.966
Andel i årets resultat jf. note	334.366
Udloddet udbytte	-52.900
Nettoopskrivninger ultimo	3.632.432
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.698.182

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

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

5. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	27.043.899	260.443	26.783.456	26.214.438
Kreditinstitutter	323.096	24.155	298.941	188.546
	27.366.995	284.598	27.082.397	26.402.984

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 Bagersgade 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. 16.389.

Der er tinglyst gæld til realkreditinstitut med nominelt værdi på 28.316 TDKK i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på 45.598 TDKK.

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

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	2