

KOCH EJENDOMSSELSKAB A/S

Billeshavevænget 15
5210 Odense NV

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/05/2017

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: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

KRESTON JC 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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Odense, den 08/05/2017

Direktion

Søren Koch

Bestyrelse

Søren Koch

Pia Koch

Else Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i KOCH EJENDOMSSELSKAB A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KOCH EJENDOMSSELSKAB A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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, 08/05/2017

Jan Christiansen
statsautoriseret revisor
KRESTON JC STATSAUTORISERET 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. 2.076.994 er især påvirket af indtægter fra værdiregulering af investeringsejendomme . 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 2016 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.

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 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. 12.900 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 acontoskatter.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		1.544.590	1.156.029
Personaleomkostninger	1	-445.660	-503.734
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.200	-2.033
Resultat af ordinær primær drift		1.094.730	650.262
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		334.277	380.500
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.679.440	1.528.813
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	291.754
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		31.718	42.778
Andre finansielle indtægter		20.923	17.950
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-5.424	0
Andre finansielle omkostninger		-633.434	-766.137
Ordinært resultat før skat		2.522.230	2.145.920
Skat af årets resultat	2	-445.236	-290.021
Årets resultat		2.076.994	1.855.899
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	101.200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		334.277	380.500
Overført resultat		1.542.717	1.374.199
I alt		2.076.994	1.855.899

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		39.070.000	35.692.507
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.800	21.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	39.086.800	35.713.507
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.220.998	2.937.321
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	3.220.998	2.937.321
Anlægsaktiver i alt		42.307.798	38.650.828
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		840.824	789.002
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		367.836	347.015
Andre tilgodehavender		0	9.101
Tilgodehavender i alt		1.208.660	1.145.118
Likvide beholdninger		0	489.650
Omsætningsaktiver i alt		1.208.660	1.634.768
Aktiver i alt		43.516.458	40.285.596

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	5	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		3.155.248	2.871.571
Overført resultat		9.898.034	8.304.717
Forslag til udbytte		200.000	101.200
Egenkapital i alt		13.753.282	11.777.488
Hensættelse til udskudt skat	6	2.241.989	1.831.167
Hensatte forpligtelser i alt		2.241.989	1.831.167
Gæld til realkreditinstitutter		25.157.062	23.800.625
Gæld til banker		367.645	386.729
Kreditinstitutter i øvrigt		-278.727	-224.131
Langfristede gældsforpligtelser i alt		25.245.980	23.963.223
Gæld til realkreditinstitutter		278.727	224.131
Gæld til banker		852.122	1.550.308
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		135.968	79.189
Skyldig selskabsskat		44.518	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		926.872	860.090
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		37.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.275.207	3.081.363
Gældsforpligtelser i alt		27.521.187	26.676.941
Passiver i alt		43.516.458	40.285.596

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	404.001	457.307
Pensionsbidrag	33.392	31.923
Andre personaleomkostninger	4.490	11.356
Andre omkostninger til social sikring	3.777	3.148
	445.660	503.734
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	44.518	0
Refusion sambeskatning moderselskab	-10.104	0
Ændring af udskudt skat	410.822	290.021
	445.236	290.021

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	31.322.941	0	53.193
Tilgang	1.698.053	0	0
Afgang	-0	-0	-0
Kostpris ultimo	33.020.994	0	53.193
Opskrivninger primo	4.369.566	0	0
Årets opskrivning	1.679.440	0	0
Opskrivninger ultimo	6.049.006	0	0
Af- og nedskrivning primo	-0	-0	-32.193
Årets afskrivning	-0	-0	-4.200
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-0	-0	-36.393
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.070.000	0	16.800

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	65.750
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	65.750
Nettoopskrivninger primo	2.871.571
Andel i årets resultat jf. note	334.277
Udloddet udbytte	-50.600
Nettoopskrivninger ultimo	3.155.248
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.220.998

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. Hensættelse til udskudt skat

	2016	2015
Hensættelse, primo	1.831.167	1.541.146
Regulering af hensættelse	410.822	290.021
	2.241.989	1.831.167

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. 14.000.

Der er tinglyst gæld til realkreditinstitut med nominelt værdi på 25.825 TDKK i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på 39.070 TDKK.

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