



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

Kohl Real Estate ApS

c/o ProAdministration, Degnebanken 24, 4681 Herfølge

CVR-nr. 28 84 97 02

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

11/07 2017

Marianne Skorstengaard Kohl
Dirigent



Christensen Kjarulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Kohl Real Estate 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Der træffes på generalforsamlingen den 11. januar 2017 beslutning om, at årsregnskabet for 2016/17 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 19. december 2016

Direktion

Marianne Skorstengaard Kohl



Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Kohl Real Estate ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kohl Real Estate ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 19. december 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Kohl Real Estate ApS
c/o ProAdministration, Degnebanken 24
4681 Herfølge

CVR-nr.: 28 84 97 02
Stiftet: 31. maj 2005
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
12. regnskabsår

Direktion

Marianne Skorstengaard Kohl

Revision

Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Udviklingen på ejendomsmarkedet påvirker værdiansættelsen af selskabets ejendom. Henset til den stigende efterspørgsel på erhvervsejendomme i København samt udviklingen i markedsløjen, finder ledelsen det forsvarligt at værdiansætte ejendommen til et afkastkrav på 4,5 % mod 4,75% sidste år svarende til en værdiansættelse på ca. 14,5 mio kr.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med henvisning til de kommende ændringer i den nye årsregnskabslov ændret regnskabspraksis for indregning af selskabets ejendom fra indregning efter ÅRL § 41, til indregning efter ÅRL § 38 til dagsværdi over resultatopgørelsen. Der henvises endvidere til anvendt regnskabspraksis.

Sammenligningstallene er tilrettet i overensstemmelse hermed og effekten af ændringen i anvendt regnskabspraksis er ført på konto for overført resultat primo.

Ændringen har medført en forbedring af årets resultat på t.kr. 1.053 og t.kr 117 sidste år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 592.440 kr. mod 619.251 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.515.103 kr. mod 600.021 kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	592.440	619.251
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.350.000	150.000
Øvrige finansielle omkostninger	0	8
Resultat før skat	1.942.440	769.259
Skat af årets resultat	-427.337	-169.238
Årets resultat	1.515.103	600.021
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	590.000	830.000
Overføres til overført resultat	925.103	0
Disponeret fra overført resultat	0	-229.979
Disponeret i alt	1.515.103	600.021



Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	14.500.000	13.150.000
Materielle anlægsaktiver i alt	14.500.000	13.150.000
Anlægsaktiver i alt	14.500.000	13.150.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	9.739
Tilgodehavender i alt	0	9.739
Likvide beholdninger	551.347	771.245
Omsætningsaktiver i alt	551.347	780.984
Aktiver i alt	15.051.347	13.930.984



Balance 30. september

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	10.936.757	10.011.654
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	590.000	830.000
Egenkapital i alt	11.651.757	10.966.654
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.986.825	2.559.488
Hensatte forpligtelser i alt	2.986.825	2.559.488
 Gældsforpligtelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	282.044	275.100
Anden gæld	130.721	129.742
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	412.765	404.842
Gældsforpligtelser i alt	412.765	404.842
 Passiver i alt	 15.051.347	 13.930.984



Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015	3.867.242	3.867.242
Kostpris 30. september 2016	3.867.242	3.867.242
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	9.282.758	9.132.758
Årets regulering til dagsværdi	1.350.000	150.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2016	10.632.758	9.282.758
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	14.500.000	13.150.000
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2015	10.011.654	3.118.079
Årets overførte overskud eller underskud	925.103	-229.979
Overført fra bunden reserve for opskrivning af ejendom	0	7.123.554
	10.936.757	10.011.654
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2015	830.000	300.000
Udloddet udbytte	-830.000	-300.000
Udbytte for regnskabsåret	590.000	830.000
	590.000	830.000

5. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Marianne Skorstengaard Kohl, 140 Rideau Terrance 10, KIM OZ2, Ottawa Ontario, Canada



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kohl Real Estate ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Selskabet har ændret regnskabspraksis ved indregning af selskabets investeringsejendom, således at der indregnes efter ÅRL § 38 til dagsværdi over resultatopgørelsen mod tidligere til dagsværdi efter ÅRL § 41 med binding af opskrivningen på egenkapitalen efter skat.

Der henvises til ledelsens beretning herom.

Årsrapporten er bortset herfra aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, indeholder lejeindtægter fra ejendomme, driftsomkostninger fra ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår. Afkastkravet fra investor er fastsat til 4,5% mod tidligere 4,75% grundet den stigende efterspørgsel på erhvervsejendomme i København.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.



Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.