

# **KOKKEDAL SLOT ApS**

Grønningen 25  
1270 København K

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**01/03/2016**

---

**Claus Vange Mynster**  
**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
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KOKKEDAL SLOT ApS  
Grønningen 25  
1270 København K

CVR-nr: 30709993  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44  
Hellerup  
DK Danmark

CVR-nr: 33771231  
P-enhed: 1016959517

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Kokkedal Slot ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01/03/2016

**Direktion**

Mikael Goldschmidt

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KOKKEDAL SLOT ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KOKKEDAL SLOT ApS 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.

Hellerup, 01/03/2016

Mikkel Sthyr  
Statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 33771231

René Poulsen  
Statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 33771231

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle, opføre, udleje, finansiere og administrere fast ejendom samt i forbindelse hermed stående aktiviteter efter ledelsens skøn.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 udgør -1.729 t.kr. mod -376 t.kr. sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør 44.918 t.kr. mod 46.646 t.kr. pr. 31. december 2014.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Forventninger til 2016

For regnskabsåret 2016 forventes et mindre underskud.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet skiftede sidste år regnskabsår, som følge heraf indeholder sammenligningstallene 15 måneder (1. oktober 2013 - 31. december 2014).

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Omsætningen omfatter regnskabsårets huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift, i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, samt kontorholdsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster



Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, transaktioner og kursreguleringer af gældsforpligtelser i fremmed valuta.

## Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. I udskudt skat indregnes værdi af rentefradragsbegrænsning efter EBIT-reglen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med selskaber i M. Goldschmidt Holding A/S koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud)

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid Scrapværdi i %	
Ejendom	100 år	50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

## **Egenkapital**

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Nettoomsætning .....		2.020.000	2.500.000
Eksterne omkostninger .....		-84.436	-96.244
Ejendomsomkostninger .....		-1.109.231	-483.325
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>826.333</b>	<b>1.920.431</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-496.409	-615.013
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>329.924</b>	<b>1.305.418</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	42.501	57.695
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-2.810.624	-1.534.568
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-2.438.199</b>	<b>-171.455</b>
Skat af årets resultat .....	3	709.262	-204.538
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-1.728.937</b>	<b>-375.993</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-1.728.937	-375.993
<b>I alt .....</b>		<b>-1.728.937</b>	<b>-375.993</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Grunde og bygninger .....		99.186.042	99.528.067
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		32.162	44.612
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>99.218.204</b>	<b>99.572.679</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>99.218.204</b>	<b>99.572.679</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		18.059	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	1.514.101
Udskudte skatteaktiver .....		2.125.587	1.416.325
Andre tilgodehavender .....		481.515	0
Periodeafgrænsningsposter .....		50.051	46.973
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>2.675.212</b>	<b>2.977.399</b>
Likvide beholdninger .....		15.548	41.115
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.690.760</b>	<b>3.018.514</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>101.908.964</b>	<b>102.591.193</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		44.717.508	46.446.445
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>44.917.508</b>	<b>46.646.445</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		49.054.814	49.275.508
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		0	3.981.242
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>49.054.814</b>	<b>53.256.750</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.149.001	2.335.636
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		520.678	244.326
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		5.048.480	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		218.483	108.036
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.936.642</b>	<b>2.687.998</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>56.991.456</b>	<b>55.944.748</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>101.908.964</b>	<b>102.591.193</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2015</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter, bankindeståender	0	2.882
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	42.501	54.813
	<u>42.501</u>	<u>57.695</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger, bankgæld	58	0
Prioritetsrenter	1.052.335	1.278.551
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	151.669	153.611
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	77.944	97.857
Depotgebyrer	31.167	4.549
Kurstab ved indfrielse	1.497.452	0
	<u>2.810.624</u>	<u>1.534.568</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	730.552	204.538
Regulering vedrørende tidligere år	21.290	0
	<u>709.262</u>	<u>204.538</u>

**4. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre Anlæg mv. kr.</b>
Kostpris primo	124.951.667	62.250
Tilgang	141.934	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>125.093.601</b>	<b>62.250</b>
Af- og nedskrivning primo	-25.423.600	-17.638
Årets afskrivning	-483.959	-12.450
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-25.907.559</b>	<b>-32.088</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>99.186.042</b>	<b>32.162</b>

**5. Tilgodehavender i alt**

Af regnskabsposten udskudte skatteaktiver forventes t.kr. 1.700 udnyttet ud over 1 år.

## 6. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	200.000	46.446.445	46.646.445
Årets resultat	0	-1.728.937	-1.728.937
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>44.717.508</b>	<b>44.917.508</b>

Til sikring af selskabets fortsatte drift har selskabets ultimative moderselskab M. Goldschmidt Holding A/S afgivet støtteerklæring for det kommende regnskabsår.

Selskabskapitalen består af 2.000 anparter á nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

<b>Selskabskapitalen</b>	<b>2015</b>	<b>2013/14</b>	<b>2013</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	200.000	200.000	125.000
Kapitalforhøjelse		0	75.000
Saldo ultimo	200.000	200.000	200.000

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Restgæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	51.203.815	2.149.001	40.141.113
	<b>51.203.815</b>	<b>2.149.001</b>	<b>40.141.113</b>

## 8. Oplysning om eventualforpligtelser

### Solidarisk hæftelse for selskabsskatter/kildeskatter

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. M. Goldschmidt Holding A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## 9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen med bogført værdi på t.kr. 99.186.



## 10. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København (100%)

### Koncernforhold

Kokkedal Slot ApS indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25, København.

## 11. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

I selskabets udskudte skatteaktiver er medregnet estimeret værdi af fradragsbegrænsede renter efter EBIT-reglen med 39 t.kr. som ikke kan anvendes ved afhændelse af selskabet.