

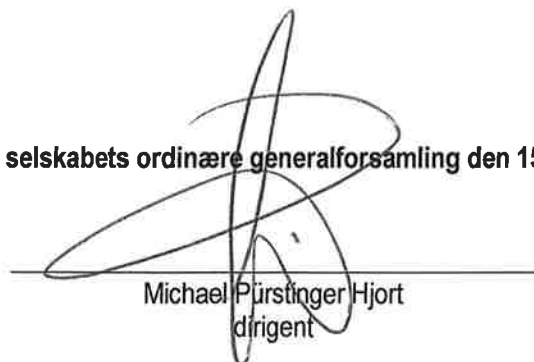
## **KBI Kokmose A/S**

Hjemstedsadresse: Kokmose 2-6, 6000 Kolding

**CVR-nummer 31 26 45 96**

**Årsrapport 2015**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2016**



Michael Pürstinger Hjort  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

Selskabet	KBI Kokmose A/S Kokmose 2-6 6000 Kolding  Hjemstedskommune: Kolding
Bestyrelse	Jørgen Hansen Morten Mathiesen Karsten Frost Mathiesen
Direktion	Michael Pürstinger Hjort
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nykredit Stengade 63 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	8. februar 2008
Regnskabsår	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved anvendelse af en afkastbaseretmodel knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow såvel som det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der i indværende regnskabsår som de foregående fortsat er en betydelig usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi. Dette som følge svag omsætning af kommercielle ejendomme såvel som den generelle økonomiske situation.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for KBI Kokmose A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. februar 2016.

**Direktion**

Michael Pürstinger Hjort

**Bestyrelse**

Jørgen Hansen



Morten Mathiesen



Karsten Frost Mathiesen

## Den uafhængige revisors erklæring

### **Til kapitalejeren i KBI Kokmose A/S:**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for KBI Kokmose A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 omfattende 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 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 anvendt 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 vor 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 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.

Helsingør, den 15. februar 2016

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

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

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 værdireguleringer 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

#### Bruttofortjenesten

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer, mv..

#### 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..

## Regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. KBI Group A/S fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### 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.



## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab KBI Group A/S. Som følge heraf indregnes aktuelle skatte-tilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og kursreguleringer. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	2.368.360	2.487.671
4 Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	0	614.356
Resultat af primær drift	2.368.360	3.102.027
1 Finansielle indtægter	381.401	60.683
2 Finansielle omkostninger	497.560	1.100.327
Resultat før skat	2.252.201	2.062.383
3 Skat af årets resultat	512.706	-63.109
Årets resultat	1.739.495	2.125.492
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	500.000
Overført til overført resultat	739.495	1.625.492
Disponeret	1.739.495	2.125.492

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2015	2014
Investeringsejendomme	39.674.333	39.674.333
4 Materielle anlægsaktiver	39.674.333	39.674.333
 Anlægsaktiver	 39.674.333	 39.674.333
 Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	 78.280	 0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	688.598
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	270.570	39.975
Andre tilgodehavender	10.284	19.644
Tilgodehavender	359.134	748.217
 Likvide beholdninger	 137.241	 2
 Omsætningsaktiver	 496.375	 748.219
 Aktiver i alt	 40.170.708	 40.422.552

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2015	2014
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	19.152.396	18.412.901
Foreslået udbytte	1.000.000	500.000
5 Egenkapital	20.652.396	19.412.901
Hensættelser til udskudt skat	5.254.568	5.001.678
Hensatte forpligtelser	5.254.568	5.001.678
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	10.203.409	10.980.474
Langfristet gæld	10.203.409	10.980.474
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	695.151	676.230
Kreditinstitutter i øvrigt	0	906.071
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.197	29.540
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.271	0
Gæld til associerede virksomheder	2.077	0
Anden gæld	3.303.639	3.415.658
Kortfristet gæld	4.060.335	5.027.499
Gæld i alt	14.263.744	16.007.973
Passiver i alt	40.170.708	40.422.552
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		
9 Ejerforhold		

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
1	Finansielle indtægter	
	Finansielle indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	34.385
	Renteindtægter i øvrigt	26.298
	381.401	60.683
2	Finansielle omkostninger	
	Finansielle omkostninger fra kapitalandele i tilkn. virksomheder	13.995
	Renteomkostninger i øvrigt	1.086.332
	497.560	1.100.327
3	Skat af årets resultat	
	Aktuel skat af årets resultat	73.108
	Ændring i hensættelse til udskudt skat	-136.217
	512.706	-63.109
4	Materielle anlægsaktiver	
		Investerings- ejendomme
	Anskaffelsessum 1. januar	40.527.000
	Årets tilgang	0
	Årets afgang	0
	Anskaffelsessum 31. december	40.527.000
	Værdireguleringer 1. januar	-852.667
	Årets værdiregulering	0
	Værdireguleringer 31. december	-852.667
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	39.674.333

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. januar	500.000	18.412.901	500.000
Udbetalt udbytte	0	0	-500.000
Årets resultat	0	739.495	1.000.000
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>19.152.396</u>	<u>1.000.000</u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier af kr. 1.000. Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.

### 6 Gæld til realkreditinstitutter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Forfald efter 5 år	7.423.805	8.250.574
Forfald 2-5 år	2.779.604	2.729.900
Forfald inden 1 år	695.151	676.230
	<u>10.898.560</u>	<u>11.656.704</u>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 10.899 , er afgivet pant i grund og bygninger, hvis bogførte værdi er t.kr. 39.674.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KBI Group A/S som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

## Noter til årsrapporten

### 9 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

KBI Group A/S, Hammerholmen 47-49, 2650 Hvidovre