



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

EJENDOMSELSKABET KOKKEDAL APS

Kokkedal Industripark 28

2980 Kokkedal

CVR-nr. 31 77 37 68

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 31/5 2016

STEFFEN L. ANDERSEN

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12-13
Noter	14-17

Selskab

Ejendomsselskabet Kokkedal ApS
Kokkedal Industripark 28
2980 Kokkedal

CVR-nr. 31 77 37 68

8. regnskabsår

Hjemsted: Fredensborg

Direktion

Bo Sejr Johansen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Mads Kjærsgaard, Partner, cand.merc.aud.
Lars Chr. Aaskov, statsautoriseret revisor
Jesper Andersen, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Ejendomsselskabet Kokkedal ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af selskabets ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat på niveau med årets resultat i næste regnskabsår.

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

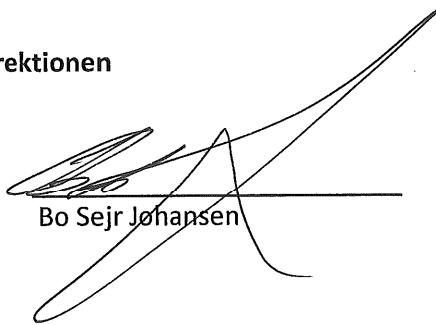
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 2. maj 2016

I direktionen



Bo Sejr Jøhansen

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kokkedal ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kokkedal ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

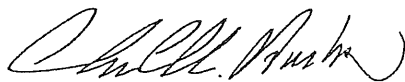
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 2. maj 2016

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Lars Chr. Aaskov
statsautoriseret revisor



Jesper Andersen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med BSJ Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Grunde og bygninger omvurderes hvert tredje år til dagsværdi på grundlag af ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen.

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Grunde og bygninger	30 år
---------------------	-------

Scrapværdien for grunde og bygninger udgør kr. 18.500.000 som svarer til den vurderede grundværdi.

Småanskaffelser under kr. 12.800 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.644.000	1.644.000
Administrationsomkostninger	-165.445	-164.421
3 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-36.668</u>	<u>-33.334</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.441.887	1.446.245
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-284.609</u>	<u>-340.016</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.157.278	1.106.229
2 Skat af årets resultat	<u>-260.657</u>	<u>-31.379</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>896.621</u></u>	<u><u>1.074.850</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	896.621	1.074.850
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>896.621</u></u>	<u><u>1.074.850</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3,7 Grunde og bygninger	<u>19.463.332</u>	<u>19.500.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>19.463.332</u>	<u>19.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>19.463.332</u>	<u>19.500.000</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>19.463.332</u></u>	<u><u>19.500.000</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning	858.000	858.000
Overført resultat	7.139.402	6.223.313
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>8.122.402</u>	<u>7.206.313</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>2.566.159</u>	<u>2.400.378</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>2.566.159</u>	<u>2.400.378</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.712.747	5.503.124
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.126.463</u>	<u>1.687.173</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>5.839.210</u>	<u>7.190.297</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.482.165	1.252.245
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.217.933	1.232.949
5 Skyldigt sambeskatningsbidrag	100.856	57.763
Anden gæld	<u>134.607</u>	<u>160.055</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>2.935.561</u>	<u>2.703.012</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>8.774.771</u>	<u>9.893.309</u>
PASSIVER I ALT	<u>19.463.332</u>	<u>19.500.000</u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	57.520	47.421
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>227.089</u>	<u>292.595</u>
	I ALT	<u>284.609</u>	<u>340.016</u>

2 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2014</u>
Skyldig pr. 1/1 2015	57.763	2.400.378		
Betalt vedr. tidligere år	-57.763			
Skat af egenkapitalsbevægelse	5.980			
Skat af årets resultat	<u>94.876</u>	<u>165.781</u>	<u>260.657</u>	<u>31.379</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u>100.856</u>	<u>2.566.159</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>260.657</u>	<u>31.379</u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2014
Kostpris pr. 1/1 2015	18.500.000	18.500.000	18.500.000
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2015	18.500.000	18.500.000	18.500.000
Opskrivning pr. 1/1 2015	1.100.000	1.100.000	1.000.000
Årests opskrivning	0	0	100.000
Opskrivning PR. 31/12 2015	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	100.000	100.000	66.666
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	36.668	36.668	33.334
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015	136.668	136.668	100.000
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2015	19.463.332	19.463.332	19.500.000
Salgspris, afgang	0	0	
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0

4 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning pr. 1/1 2015	858.000	750.000
Årets nettoopskrivning	0	108.000
Reserve for nettoopskrivning pr. 31/12 2015	858.000	858.000
Overført resultat pr. 1/1 2015	6.223.313	5.243.959
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	25.448	-126.485
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	-5.980	30.989
Overført af årets resultat	896.621	1.074.850
Overført resultat pr. 31/12 2015	7.139.402	6.223.313
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2015	8.122.402	7.206.313

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.494.912	6.629.036	782.165	1.574.687
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.826.463</u>	<u>1.687.173</u>	<u>700.000</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>7.321.375</u></u>	<u><u>8.316.209</u></u>	<u><u>1.482.165</u></u>	<u><u>1.574.687</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for BSJ Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. kr. 6.914.000 samt skadeløsbrev kr. 16.500.000 i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 19.463.332 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.