

Ejendomsselskabet Kokbjerg 25 A/S
CVR-nr. 34226326
Holmboes alle 1, 10
8700 Horsens

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2016

Dirigent



Navn: Carsten Mikkelsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Kokbjerg 25 A/S
Holmboes alle 1, 10
8700 Horsens

CVR-nr.: 34226326

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Carsten Mikkelsen, formand
Henning Balle Kristensen
Henning Orla Jensen
Michael Løvbjerg

Direktion

Henning Balle Kristensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Kokbjerg 25 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12.04.2016

Direktion


Henning Balle Kristensen

Bestyrelse


Carsten Mikkelsen
formand


Michael Løvbjerg


Henning Balle Kristensen


Henning Orla Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kokbjerg 25 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kokbjerg 25 A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af, at den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 12.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer ejendommen beliggende Kokbjerg 25, Kolding. Der er tale om en kombineret lager- og kontor-ejendom, som efter erhvervelsen er ombygget, renoveret og indrettet således, at ejendommen opfylder lejers behov. Lejer af hele ejendommen er søsterselskabet LogiCon Nordic A/S.

Resultatet for 2015 er svagt over det forventet ved årets begyndelse og anses for at være tilfredsstillende.

På baggrund af den foreliggende lejekontrakt forventes positiv drift i 2016 på et uændret niveau i forhold til 2015.

Særlige risici

Selskabet er ikke udsat for særlige risici ud over det, der er sædvanligt ved udlejning af fast ejendom.

Miljømæssige forhold

Lejer af selskabets ejendom er forpligtet til at varetage alle miljøforhold på en god og forsvarlig måde. Til dette har lejer en formuleret politik, der netop tilsiger en god og forsvarlig drift på begge områder.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter husleje med fradrag for andre eksterne omkostninger.

Huslejen indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette antages at være tilfældes, når indbetalingen er modtaget eller modtagelsen kan forventes med rimelig sikkerhed.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendom til erhvervskunde. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt omkostninger til revisor.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab og dets datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

25 år

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes 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.

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

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.829.201	1.809.000
Af- og nedskrivninger		(366.500)	(366.500)
Driftsresultat		1.462.701	1.442.500
Andre finansielle indtægter		100.000	0
Andre finansielle omkostninger	1	(372.140)	(438.196)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.190.561	1.004.304
Skat af ordinært resultat	2	(274.492)	(240.365)
Årets resultat		916.069	763.939
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		916.069	763.939
		916.069	763.939

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		16.734.227	16.957.191
Materielle anlægsaktiver	3	<u>16.734.227</u>	<u>16.957.191</u>
Anlægsaktiver		<u>16.734.227</u>	<u>16.957.191</u>
Likvide beholdninger		<u>506.290</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>506.290</u>	<u>0</u>
Aktiver		<u><u>17.240.517</u></u>	<u><u>16.957.191</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	1.600.000	1.600.000
Overført overskud eller underskud		2.775.532	1.859.463
Egenkapital		4.375.532	3.459.463
Udskudt skat		453.000	371.070
Hensatte forpligtelser		453.000	371.070
Bankgæld		9.454.163	7.434.640
Deposita		928.301	922.000
Anden gæld		0	1.729.160
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.382.464	10.085.800
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.450.000	1.450.000
Bankgæld		0	898.059
Gæld til tilknyttede virksomheder		176.482	233.860
Skyldig selskabsskat		192.562	176.482
Anden gæld		210.477	282.457
Kortfristede gældsforpligtelser		2.029.521	3.040.858
Gældsforpligtelser		12.411.985	13.126.658
Passiver		17.240.517	16.957.191
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.600.000	1.859.463	3.459.463
Årets resultat	0	916.069	916.069
Egenkapital ultimo	1.600.000	2.775.532	4.375.532

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	
1. Andre finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	11.810	9.436	
Renteomkostninger i øvrigt	272.566	380.469	
Øvrige finansielle omkostninger	87.764	48.291	
	<u>372.140</u>	<u>438.196</u>	
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	
2. Skat af ordinært resultat			
Aktuel skat	192.562	176.482	
Ændring af udskudt skat	81.930	63.883	
	<u>274.492</u>	<u>240.365</u>	
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.	
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		17.820.533	
Tilgange		143.536	
Kostpris ultimo		<u>17.964.069</u>	
Af- og nedskrivninger primo		(863.342)	
Årets afskrivninger		(366.500)	
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(1.229.842)</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>16.734.227</u>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominel værdi</u> kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	1.600.000	1,00	1.600.000
	<u>1.600.000</u>		<u>1.600.000</u>

Der har ingen bevægelser været i virksomhedskapitalen siden stiftelse. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	450.000	1.450.000	9.454.163	5.287.500
Deposita	0	0	928.301	0
Anden gæld	1.000.000	0	0	0
	1.450.000	1.450.000	10.382.464	5.287.500

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Trinova Management II A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 15.000 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.734 t.kr.

8. Ejerforhold

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

Trinova management II A/S, Holmboes Alle 1, 10, 8700 Horsens

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Trinova Management II A/S, Holmboes Alle 1, 10, 8700 Horsens