

**Kokholm 4A ApS**  
Stranden 29  
6000 Kolding  
CVR-nr. 34710538

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Claus Holm-Søberg

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kokholm 4A ApS  
Stranden 29  
6000 Kolding

CVR-nr.: 34710538

Stiftet: 13.09.2012

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Direktion**

Claus Holm-Søberg

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Kokholm 4A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 17.03.2017

### Direktion

Claus Holm-Søberg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kokholm 4A ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kokholm 4A ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 17.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ole Søndergaard Larsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses, under hensyntagen til årets dagsværdiregulering, som værende tilfredsstillende af ledelsen.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

For beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling henvises til note 3.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>180.760</b>	<b>124.460</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(133.500)</u>	<u>(170.730)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47.260</b>	<b>(46.270)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(20.803)</u>	<u>(24.095)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.457</b>	<b>(70.365)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(35.191)</u>	<u>(16.711)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(8.734)</u></b>	<b><u>(87.076)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(8.734)</u>	<u>(87.076)</u>
		<b><u>(8.734)</u></b>	<b><u>(87.076)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		1.050.000	1.183.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.050.000</b>	<b>1.183.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.050.000</b>	<b>1.183.500</b>
Andre tilgodehavender		0	50.246
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>50.246</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>50.246</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.050.000</b>	<b>1.233.746</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		83.826	92.560
<b>Egenkapital</b>		<b>583.826</b>	<b>592.560</b>
Deposita		0	70.960
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>70.960</b>
Bankgæld		38	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		415.791	480.982
Skyldig selskabsskat		35.191	23.586
Anden gæld		15.154	28.171
Periodeafgrænsningsposter		0	37.487
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>466.174</b>	<b>570.226</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>466.174</b>	<b>641.186</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.050.000</b>	<b>1.233.746</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	92.560	592.560
Årets resultat	0	(8.734)	(8.734)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>83.826</b>	<b>583.826</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	20.765	24.095
Renteomkostninger i øvrigt	38	0
	<b>20.803</b>	<b>24.095</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	35.191	23.586
Regulering vedrørende tidligere år	0	(6.875)
	<b>35.191</b>	<b>16.711</b>
		<b>Investering</b>
		<b>s-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		1.354.230
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.354.230</b>
Af- og nedskrivninger primo		(170.730)
Årets nedskrivninger, som overstiger normale nedskrivninger		(133.500)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(304.230)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.050.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede nettolejemodel. Grundstykker er målt til dagsværdi baseret på forventet salgspris. Ejendommens og grundstykkets værdi kan ændres i den udstrækning, at markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller andre forhold i øvrigt.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kokholm Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut i Kokholm Holding ApS er deponeret realkreditpantebrev på henholdsvis 2.929.000 kr. og 931.000 kr. med sikkerhed i ejendomme.

Der er endvidere udstedt ejerpantebrev på 2.000.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør pr. 31.12.2016, 1.050.000 kr.

## 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 nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 sit danske moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.