



## Kokholm 4 ApS

Stranden 29, 6000 Kolding  
CVR-nr. 34710627

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.01.2020

---

**Claus Holm-Søberg**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kokholm 4 ApS

Stranden 29

6000 Kolding

CVR-nr.: 34710627

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Claus Holm-Søberg

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Kokholm 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 21.01.2020

## Direktion

**Claus Holm-Søberg**  
direktion

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Kokholm 4 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kokholm 4 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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.

Vores ansvar er derudover 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 21.01.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

### **Ole Søndergaard Larsen**

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 11676

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende og som forventet.

## **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

For beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling vedrørende investeringsejendom, henvises der til note 3.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>372.078</b>	<b>431.082</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		340.000	160.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>712.078</b>	<b>591.082</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(298.405)	(127.137)
<b>Resultat før skat</b>		<b>413.673</b>	<b>463.945</b>
Skat af årets resultat	2	(100.110)	(102.068)
<b>Årets resultat</b>		<b>313.563</b>	<b>361.877</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		313.563	361.877
<b>Resultatdisponering</b>		<b>313.563</b>	<b>361.877</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		8.520.000	6.080.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>8.520.000</b>	<b>6.080.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.520.000</b>	<b>6.080.000</b>
Andre tilgodehavender		180.139	163.800
Tilgodehavende selskabsskat		20.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>200.139</b>	<b>163.800</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>347.639</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>547.778</b>	<b>163.800</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.067.778</b>	<b>6.243.800</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		502.500	500.000
Overført overskud eller underskud		3.936.102	2.149.443
<b>Egenkapital</b>		<b>4.438.602</b>	<b>2.649.443</b>
Udskudt skat		744.823	571.766
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>744.823</b>	<b>571.766</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.119.308	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.119.308</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	219.692	0
Bankgæld		15	0
Deposita		259.575	247.403
Modtagne forudbetalinger fra kunder		133.084	129.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.041	22.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.530.924
Skyldig selskabsskat		0	32.872
Anden gæld		95.638	59.055
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>765.045</b>	<b>3.022.591</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.884.353</b>	<b>3.022.591</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.067.778</b>	<b>6.243.800</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.149.443	2.649.443
Effekt af virksomhedskøb o.l.	2.500	1.473.096	1.475.596
Årets resultat	0	313.563	313.563
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>502.500</b>	<b>3.936.102</b>	<b>4.438.602</b>

Effekt af virksomhedskøb o.l. kan henføres til gennemført fusion af to søsterselskaber samt moderselskab pr. 01.01.2019.

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	127.137
Renteomkostninger i øvrigt	114.220	0
Øvrige finansielle omkostninger	184.185	0
	<b>298.405</b>	<b>127.137</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	32.872
Ændring af udskudt skat	100.110	69.196
	<b>100.110</b>	<b>102.068</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.391.992
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	1.752.996
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.144.988</b>
Opskrivninger primo	1.688.008
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	347.004
Årets opskrivninger	340.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.375.012</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.520.000</b>

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

Grundstykker og investeringsejendom er beliggende i Kolding.

Selskabet ejer 1 erhvervsejendom. Ejendommen er fuldt udlejet pr. statusdagen. Selskabets ejendom er i god vedligeholdelsesmæssig stand, og der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,25% pr. 31.12.2019 (7,25% pr. 31.12.2018). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 470 t.kr.

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

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	219.692	3.119.308	2.240.538
	<b>219.692</b>	<b>3.119.308</b>	<b>2.240.538</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Der er endvidere udstedt ejerpantebrev på 2.000.000 kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2019, 8.520.000 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.

## Virksomhedssammenslutninger

Ved fusioner, hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen. Sammenligningstillene tilpasses.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af huslejeindtægter og indregnes i den periode huslejen vedrører. 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 renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

### **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 renoveringsarbejder 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.

#### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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

#### **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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.