

EJENDOMSSELSKABET KOKBJERG 25 A/S

Kokbjerg 25
6000 Kolding

CVR-nr. 34 22 63 26

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

21. marts 2024

Carsten Mikkelsen
dirigent

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2023
CVR-nr. 34 22 63 26

Indhold

Ledelsespåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger
Beretning

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse
Balance
Egenkapitalopgørelse
Noter

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2023
CVR-nr. 34 22 63 26

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 21. marts 2024

Direktion:

Carsten Mikkelsen
adm. direktør

Bestyrelse:

Henning Balle
formand

Carsten Mikkelsen

Michael Løvbjerg



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover

- identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 21. marts 2024

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Mikkel Trabjerg Knudsen
statsaut. revisor
mne34459

Katrine Gybel
statsaut. revisor
mne45848

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2023
CVR-nr. 34 22 63 26

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Virksomhedsoplysninger

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Kokbjerg 25
6000 Kolding

CVR-nr.:	34 22 63 26
Stiftet:	10. februar 2012
Hjemstedskommune:	Kolding
Regnskabsår:	1. januar - 31. december

Bestyrelse

Henning Balle, formand
Carsten Mikkelsen
Michael Løvbjerg

Direktion

Carsten Mikkelsen, adm. direktør

Revisor

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiks Plads 42
8000 Aarhus C
CVR-nr. 25 57 81 98

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2023
CVR-nr. 34 22 63 26

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023 udviser et resultat på 926.768 kr., sammenlignet med 816.165 kr. i 2022. Virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 8.832.968 kr., sammenlignet med 7.906.200 kr. pr. 31. december 2022.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste		2.219.033	1.740.167
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-540.067	-375.100
Resultat før finansielle poster		1.678.966	1.365.067
Andre finansielle indtægter	3	13.580	17.317
Øvrige finansielle omkostninger	4	-504.264	-336.028
Resultat før skat		1.188.282	1.046.356
Skat af årets resultat	5	-261.514	-230.191
Årets resultat		<u>926.768</u>	<u>816.165</u>
Forslag til resultatdisponering			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Overført overskud		426.768	816.165
		<u>926.768</u>	<u>816.165</u>

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2023
CVR-nr. 34 22 63 26

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2023	31/12 2022
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	6		
Grunde og bygninger		22.989.048	16.368.167
Anlægsaktiver i alt		<u>22.989.048</u>	<u>16.368.167</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.543.075
Andre tilgodehavender		980.951	0
		<u>980.951</u>	<u>4.543.075</u>
Likvide beholdninger		40.308	0
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.021.259</u>	<u>4.543.075</u>
AKTIVER I ALT		<u>24.010.307</u>	<u>20.911.242</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2023	31/12 2022
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.600.000	1.600.000
Overført resultat		6.732.968	6.306.200
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital i alt		8.832.968	7.906.200
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		1.423.011	1.013.049
Hensatte forpligtelser i alt		1.423.011	1.013.049
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	7	7.077.887	8.400.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	7	1.300.000	1.701.107
Leverandører af varer og tjenesteydelser		206.563	186.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.059.296	272.690
Selskabsskat		13.574	369.991
Deposita		1.097.008	994.484
Anden gæld, herunder skyldige skatter		0	67.121
		6.676.441	3.591.993
Gældsforpligtelser i alt		13.754.328	11.991.993
PASSIVER I ALT		24.010.307	20.911.242

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2023
CVR-nr. 34 22 63 26

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.600.000	6.306.200	0	7.906.200
Overført via resultatdisponering	0	426.768	500.000	926.768
Egenkapital 31. december 2023	1.600.000	6.732.968	500.000	8.832.968

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2023
CVR-nr. 34 22 63 26

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendom til erhvervs kunder, som måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter fradrages i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, vedligeholdelse og revisor mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter endt brugstid. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet, som følger:

Bygninger	8-25 år
-----------	---------

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Der afskrives ikke på grunde.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, 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 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 henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

2 Personalemkostninger

	2023	2022
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

3 Andre finansielle indtægter

kr.	2023	2022
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.287	17.317
Øvrige renteindtægter	293	0
	<u>13.580</u>	<u>17.317</u>

4 Øvrige finansielle omkostninger

kr.	2023	2022
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	75.562
Øvrige renteomkostninger	504.264	260.466
	<u>504.264</u>	<u>336.028</u>

5 Skat af årets resultat

kr.	2023	2022
Årets aktuelle skat	13.574	166.166
Årets regulering af udskudt skat	247.940	64.025
	<u>261.514</u>	<u>230.191</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023	20.486.630
Tilgang	7.160.948
Kostpris 31. december 2023	<u>27.647.578</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-4.118.463
Afskrivninger	-540.067
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-4.658.530</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>22.989.048</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2023	31/12 2022
Gæld til kreditinstitutter:		
0-1 år	1.300.000	1.701.107
1-5 år	7.077.887	8.400.000
	<u>8.377.887</u>	<u>10.101.107</u>

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2023
CVR-nr. 34 22 63 26

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld samt bankgæld i tilknyttede virksomheder, som udgør 24.855 t.kr. pr. 31 december 2023, er deponeret ejerpantebrev nom. 20.000 t.kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 22.989 t.kr.

10 Nærtstående parter

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Trinova Management II A/S, Holmboes Alle 1A, 10., 8700 Horsens.