



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Bavnehøjvej 6
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

KOKHOLM 4A APS

ÅRSRAPPORT

2014

2. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. april 2015

Claus Holm-Søberg

CVR-NR. 34 71 05 38

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KOKHOLM 4A ApS Stranden 29 6000 Kolding
	CVR-nr.: 34 71 05 38 Stiftet: 13. september 2012 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Claus Holm-Søberg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Nykredit Sdr. Havnegade 1 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for KOKHOLM 4A 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 24. marts 2015

Direktion

Claus Holm-Søberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i KOKHOLM 4A ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for KOKHOLM 4A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note om "oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit 2. Det fremgår heraf, at der er usikkerheder forbundet med måling af ejendommens værdi.

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.

Esbjerg, den 24. marts 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Tonny Løbner
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdi vurderingen af ejendommen pr. 31. december 2014 er der anvendt et basis afkastkrav på 9,25%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 1,3 mio. kr.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med tkr. 35. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 27 efter regulering af udskudt skat.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med tkr. 37. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 28 efter regulering af udskudt skat.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret anses for værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KOKHOLM 4A ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Ejendommen er indregnet til dagsværdi hvorimod den sidste år var indregnet til kostpris. Da ændring af regnskabspraksis ikke medfører beløbsmæssige ændringer til regnskabet (hverken for regnskabsåret 2014 eller for regnskabsåret 2012/2013), har der ikke været nødvendigt at ændre sammenligningstallene.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør således ingen forskel på årets resultat før skat, årets resultat efter skat, balancen eller egenkapitalen pr. 31. december 2014.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er første regnskabsår for perioden 13. september 2012 til 31. december 2013 (15 måneder), mens indeværende år dækker 12 måneder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		113.567	151.422
DRIFTSRESULTAT.....		113.567	151.422
Andre finansielle omkostninger.....	1	-11.915	-15.327
RESULTAT FØR SKAT.....		101.652	136.095
Skat af årets resultat.....	2	-25.025	-33.086
ÅRETS RESULTAT.....		76.627	103.009
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		76.627	103.009
I ALT.....		76.627	103.009

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		1.354.230	1.354.230
Materielle anlægsaktiver.....		1.354.230	1.354.230
ANLÆGSAKTIVER.....		1.354.230	1.354.230
Andre tilgodehavender.....		49.020	56.139
Tilgodehavender.....		49.020	56.139
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		49.020	56.139
AKTIVER.....		1.403.250	1.410.369

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		179.636	103.009
EGENKAPITAL.....	3	679.636	603.009
Hensættelse til udskudt skat.....		6.875	6.875
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		6.875	6.875
Deposita.....		69.188	67.460
Langfristede gældsforpligtelser.....		69.188	67.460
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		564.486	615.835
Selskabsskat.....		25.024	26.211
Anden gæld.....		20.554	53.563
Periodeafgrænsningsposter.....		37.487	37.416
Kortfristede gældsforpligtelser.....		647.551	733.025
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		716.739	800.485
PASSIVER.....		1.403.250	1.410.369
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	11.428	15.262	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	487	65	
	11.915	15.327	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	25.025	26.211	
Regulering af udskudt skat.....	0	6.875	
	25.025	33.086	
Egenkapital			3
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	500.000	103.009	603.009
Forslag til årets resultatdisponering.....		76.627	76.627
Egenkapital 31. december 2014.....	500.000	179.636	679.636
Eventualposter mv.			4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Til sikkerhed for gæld til Realkreditinstituttet, er der to realkreditpantebreve på hhv. 2.929.000 DKK og 931.000 DKK.			
Herudover er der et ejerpantebrev stor 2.000.000 DKK.			

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

6

Selskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdi vurderingen af ejendommen pr. 31. december 2014 er der anvendt et basis afkastkrav på 9,25%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 1,3 mio. kr.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med tkr. 35. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 27 efter regulering af udskudt skat.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med tkr. 37. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 28 efter regulering af udskudt skat.