

**Köpke Ejendomme ApS**

**Industrivej 1-7, Ølsted**

**8723 Løsning**

**CVR-nr. 27 73 22 91**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 30/05 2018

---

Marianne Louise Köpke  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Köpke Ejendomme ApS  
Industrivej 1-7, Ølsted  
8723 Løsning

CVR-nr.: 27 73 22 91  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Hjemsted: Hedensted

### Direktion

Marianne Louise Köpke, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Köpke Ejendomme 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølsted, den 28. marts 2018

## Direktion

Marianne Louise Köpke  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Köpke Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Köpke Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 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 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 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 28. marts 2018

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33225

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og besidde fast ejendom med henblik på udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 234.465, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.774.373.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Köpke Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat på 9,30 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 3,5% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt 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 grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>290.000</b>	<b>290.000</b>
Finansielle indtægter	1	28.900	16.690
Finansielle omkostninger	2	<u>(18.235)</u>	<u>(11.346)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>300.665</b>	<b>295.344</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(66.200)</u>	<u>(64.968)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>234.465</u></b>	<b><u>230.376</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		234.000	230.000
Overført resultat		<u>465</u>	<u>376</u>
		<b><u>234.465</u></b>	<b><u>230.376</u></b>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	3.119.799	3.119.799
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.119.799</u>	<u>3.119.799</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.119.799</u>	<u>3.119.799</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		918.101	601.701
<b>Tilgodehavender</b>		<u>918.101</u>	<u>601.701</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>16.038</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>934.139</u>	<u>601.701</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>4.053.938</u>	<u>3.721.500</u>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.415.373	2.414.908
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>234.000</u>	<u>230.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.774.373</u></b>	<b><u>2.769.908</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>317.131</u>	<u>312.465</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>317.131</u></b>	<b><u>312.465</u></b>
Anden gæld		<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>120.000</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		735.900	427.698
Selskabsskat		61.534	60.302
Anden gæld		<u>45.000</u>	<u>31.127</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>842.434</u></b>	<b><u>519.127</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>962.434</u></b>	<b><u>639.127</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.053.938</u></b>	<b><u>3.721.500</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	2.414.908	230.000	2.769.908
Betalt ordinært udbytte	0	0	(230.000)	(230.000)
Årets resultat	0	465	234.000	234.465
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>2.415.373</b>	<b>234.000</b>	<b>2.774.373</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	28.900	16.690
	<u>28.900</u>	<u>16.690</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	17.900	11.346
Andre finansielle omkostninger	335	0
	<u>18.235</u>	<u>11.346</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	61.534	60.302
Årets udskudte skat	4.666	4.666
	<u>66.200</u>	<u>64.968</u>



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>3.119.799</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>3.119.799</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>3.119.799</u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens samlede driftsresultat for indeværende år forventes at kunne fastholdes, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 9,30 %, svarende til det generelle afkastkrav for bolig- og industriejendomme i Horsens. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør 0 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 0 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 3,33 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 9,30 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	8,80	9,30	9,80
Dagsværdi	3.297.152	3.119.799	2.960.552
Ændring i dagsværdi	177.353	0	(159.247)

### 5 Hensættelse til udskudt skat

	2017 kr.	2016 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	312.465	312.465
Hensat i året	4.666	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017</b>	<b>317.131</b>	<b>312.465</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b> <b>1. januar 2017</b>	<b>Gæld</b> <b>31. december</b> <b>2017</b>	<b>Afdrag</b> <b>næste år</b>	<b>Restgæld</b> <b>efter 5 år</b>
Anden gæld	120.000	120.000	0	120.000
	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>0</b>	<b>120.000</b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Köpke Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Transaktioner

Leje af lagerfaciliteter, årlig leje 300 t.kr. Udlejes til Köpke Porte A/S, Ølsted. Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

Herudover har der ikke i årets løb bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag været gennemført transaktioner med direktion, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.