

Köpke Ejendomme ApS

Industrivej 1-7, Ølsted

8723 Løsning

CVR-nr. 27 73 22 91

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/05 2016

John Köpke
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Köpke Ejendomme ApS
Industrivej 1-7, Ølsted
8723 Løsning

CVR-nr.: 27 73 22 91
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. januar 2004
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Marianne Louise Köpke, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølsted, den 25. maj 2016

Direktion

Marianne Louise Köpke
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Köpke Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Köpke Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Horsens, den 25. maj 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 omkring usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 221.615, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.759.532.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Köpke Ejendomme ApS for 2015 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 2015 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, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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, der 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.

Balancen

Aktiver der måles til dagsværdi

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom. Investeringsejendomme og tilhørende prioritetsgæld måles til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		282.650	284
Finansielle indtægter	2	17.061	16
Finansielle omkostninger	3	<u>(10.451)</u>	<u>(8)</u>
Resultat før skat		289.260	292
Skat af årets resultat	4	<u>(67.645)</u>	<u>(71)</u>
Årets resultat		<u>221.615</u>	<u>221</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		220.000	220
Overført overskud		<u>1.615</u>	<u>1</u>
		<u>221.615</u>	<u>221</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.119.799	3.120
Materielle anlægsaktiver	5	<u>3.119.799</u>	<u>3.120</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.119.799</u>	<u>3.120</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		297.211	573
Tilgodehavender		<u>297.211</u>	<u>573</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>297.211</u>	<u>573</u>
Aktiver i alt		<u>3.417.010</u>	<u>3.693</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		2.414.532	2.413
Foreslået udbytte for regnskabsåret		220.000	220
Egenkapital	6	<u>2.759.532</u>	<u>2.758</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	307.799	303
Hensatte forpligtelser i alt		<u>307.799</u>	<u>303</u>
Anden gæld		120.000	120
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>120.000</u>	<u>120</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		133.372	410
Selskabsskat		62.980	66
Anden gæld		33.327	36
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>229.679</u>	<u>512</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>349.679</u>	<u>632</u>
Passiver i alt		<u>3.417.010</u>	<u>3.693</u>
Eventualposter mv.	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	2.412.917	220.000	2.757.917
Betalt ordinært udbytte	0	0	(220.000)	(220.000)
Årets resultat	0	1.615	220.000	221.615
Egenkapital 31. december 2015	125.000	2.414.532	220.000	2.759.532

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Årets resultat		221.615	221
Reguleringer	11	61.035	63
Ændring i driftskapital	12	<u>(2.500)</u>	<u>(4)</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		280.150	280
Renteindbetalinger og lignende		17.061	16
Renteudbetalinger og lignende		<u>(10.451)</u>	<u>(8)</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		286.760	288
Betalt selskabsskat		<u>(66.175)</u>	<u>(66)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		220.585	222
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		(585)	138
Betalt udbytte		<u>(220.000)</u>	<u>(360)</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(220.585)	(222)
Ændring i likvider		0	0
Likvider 1. januar 2015		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvider 31. december 2015		0	0
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 9,1 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Afkastkravet er højere end det af Colliers oplyste afkastkrav på 7,0 % for de bedst beliggende industri og logistikejendomme i Horsens. Bl.a. derfor er der usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	17.061	16
	<u>17.061</u>	<u>16</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.451	8
	<u>10.451</u>	<u>8</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	62.980	66
Årets udskudte skat	4.665	5
	<u>67.645</u>	<u>71</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	3.119.799
Kostpris 31. december 2015	3.119.799
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	3.119.799

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.000 anparter a nominelt kr. 125. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2015	2014
	kr.	t.kr
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	303.134	298
Hensat i året	4.665	5
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	307.799	303

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	120.000	120.000	0	120.000
	120.000	120.000	0	120.000

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter mv.

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

10 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.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Köpke Holding ApS, Ølsted, Danmark

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(17.061)	(16)
Finansielle omkostninger	10.451	8
Skat af årets resultat	<u>67.645</u>	<u>71</u>
	<u>61.035</u>	<u>63</u>
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i leverandører mv.	<u>(2.500)</u>	<u>(4)</u>
	<u>(2.500)</u>	<u>(4)</u>