

# Koch Ejendomsselskab A/S

Billeshavevænget 15

5210 Odense NV

CVR-nr. 28695403

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. maj 2022

---

Søren Koch  
Dirigent

# Koch Ejendomsselskab A/S

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19

## **Koch Ejendomsselskab A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Koch Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. april 2022

### **Direktion**

Søren Koch  
Direktør

### **Bestyrelse**

Pia Koch

Søren Koch

Alexander Koch

# Koch Ejendomsselskab A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Koch Ejendomsselskab A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Koch Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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 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.

**Koch Ejendomsselskab A/S**

**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.

Bogense, den 25. april 2022

**Kreston JC**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 27619096

Jan Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
mne26733

## Koch Ejendomsselskab A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Koch Ejendomsselskab A/S Billeshavevænget 15 5210 Odense NV
E-mail	koch@kochejendomme.dk
CVR-nr.	28695403
Stiftelsesdato	20. april 2005
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Pia Koch Søren Koch Alexander Koch
<b>Direktion</b>	Søren Koch, Direktør
<b>Revisor</b>	Kreston JC Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vestre Engvej 3 5400 Bogense
CVR-nr.	27619096

## **Koch Ejendomsselskab A/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsbesiddelse, herunder drift af udlejningsejendomme.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 4.984.587, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 97.335.287, og en egenkapital på kr. 30.426.881.

Årets udvikling og resultat anses for at være meget tilfredsstillende og er især påvirket af indtægter fra værdiregulering af investeringsejendomme.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## **Koch Ejendomsselskab A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Koch Ejendomsselskab A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

## Koch Ejendomsselskab A/S

### Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## **Koch Ejendomsselskab A/S**

### **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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

## Koch Ejendomsselskab A/S

### Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år 0%

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter samt ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4 % og 9 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det

## **Koch Ejendomsselskab A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.,

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

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

### **Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem

## **Koch Ejendomselskab A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Koch Ejendomsselskab A/S

### Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.892.758</b>	<b>2.195.662</b>
Personaleomkostninger	1	-1.088.144	-1.008.457
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-34.101	-84.643
Andre driftsomkostninger		-103.750	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		4.234.039	4.666.478
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.900.802</b>	<b>5.769.040</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		1.357.168	2.635.993
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		43.683	41.898
Finansielle omkostninger	2	-1.282.716	-1.232.833
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.018.937</b>	<b>7.214.098</b>
Skat af årets resultat	3	-1.034.350	-1.007.627
<b>Årets resultat</b>		<b>4.984.587</b>	<b>6.206.471</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		114.400	113.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.357.168	2.635.993
Overført resultat		3.513.019	3.457.478
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.984.587</b>	<b>6.206.471</b>

## Koch Ejendomsselskab A/S

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	534.958	499.197
Investeringsejendomme	5	83.836.823	71.473.764
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>84.371.781</b>	<b>71.972.961</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6, 7	7.423.990	6.123.322
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>7.423.990</b>	<b>6.123.322</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>91.795.771</b>	<b>78.096.283</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.897	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.123.586	1.082.503
Andre tilgodehavender		29.502	107.984
Periodeafgrænsningsposter		0	230.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.177.985</b>	<b>1.420.487</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.361.531</b>	<b>584.736</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.539.516</b>	<b>2.005.223</b>
<b>Aktiver</b>		<b>97.335.287</b>	<b>80.101.506</b>



# Koch Ejendomsselskab A/S

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		625.000	625.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.358.240	6.057.572
Overført resultat		22.329.241	18.759.721
Udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
<b>Egenkapital</b>		<b>30.426.881</b>	<b>25.555.293</b>
Hensættelser til udskudt skat	8	5.821.801	4.787.451
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.821.801</b>	<b>4.787.451</b>
Gæld til realkreditinstitutter		57.869.301	46.748.071
Gæld til banker		344.959	260.063
Deposita		1.539.281	1.398.326
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>59.753.541</b>	<b>48.406.460</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		955.920	513.047
Gæld til banker		0	386.971
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		377.144	452.284
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.333.064</b>	<b>1.352.302</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>61.086.605</b>	<b>49.758.762</b>
<b>Passiver</b>		<b>97.335.287</b>	<b>80.101.506</b>
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		
Særlige poster	12		

## Koch Ejendomsselskab A/S

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	625.000	6.057.572	18.759.722	113.000	25.555.294
Betalt udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat		1.357.168	3.513.019	114.400	4.984.587
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-56.500	56.500	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>625.000</b>	<b>7.358.240</b>	<b>22.329.241</b>	<b>114.400</b>	<b>30.426.881</b>

Aktiekapitalen består af 625 aktier á nominelt DKK 1.000.

Aktiekapitalen er udvidet med nominelt 125.000 DKK i 2019 i forbindelse med fusion. Udover ovennævnte har der ikke været bevægelse på aktiekapitalen de seneste 5 år.

# Koch Ejendomsselskab A/S

## Noter

	2021	2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	995.680	928.503
Pensioner	52.538	40.342
Andre omkostninger til social sikring	14.232	12.148
Andre personaleomkostninger	25.694	27.464
	<u>1.088.144</u>	<u>1.008.457</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.282.716</u>	<u>1.232.833</u>
	<u>1.282.716</u>	<u>1.232.833</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	<u>1.034.350</u>	<u>1.007.627</u>
	<u>1.034.350</u>	<u>1.007.627</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	637.378	637.378
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	513.612	0
Afgang i årets løb	-525.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>625.990</u>	<u>637.378</u>
Af- og nedskrivninger primo	-138.181	-53.538
Årets afskrivninger	-34.101	-84.643
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	81.250	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-91.032</u>	<u>-138.181</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>534.958</u>	<u>499.197</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	49.662.400	36.733.442
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	8.129.020	12.928.958
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>57.791.420</u>	<u>49.662.400</u>
Opskrivninger primo	21.811.364	17.144.887
Årets opskrivninger	4.234.039	4.666.477
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>26.045.403</u>	<u>21.811.364</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>83.836.823</u>	<u>71.473.764</u>

## Noter

**6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Jydegården ApS	Odense	50,00	14.847.980	2.714.337
			<b>14.847.980</b>	<b>2.714.337</b>

**7. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris primo	65.750	65.750
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>65.750</b>	<b>65.750</b>

Opskrivninger primo	6.057.572	3.476.879
Årets resultat	1.357.168	2.635.993
Udloddet udbytte	-56.500	-55.300
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.358.240</b>	<b>6.057.572</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.423.990</b>	<b>6.123.322</b>
-------------------------------------	------------------	------------------

**8. Hensættelser til udskudt skat, specificeret**

Udskudt skat primo	4.787.451	3.779.824
Årets regulering	1.034.350	1.007.627
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.821.801</b>	<b>4.787.451</b>

**9. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	57.869.301	870.557	51.520.180
Gæld til banker	344.959	85.363	71.798
Deposita	1.539.281	0	1.539.281
	<b>59.753.541</b>	<b>955.920</b>	<b>53.131.259</b>

**10. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Søren Koch Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## Koch Ejendomsselskab A/S

### Noter

#### 11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst gæld i realkreditinstitutter med nominelt værdi på 57.698 TDKK i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på 83.837 TDKK.

Ejerpantebreve 1.710 TDKK tinglyst i ejendomme til bogført værdi 20.005 TDKK er givet til sikkerhed for bankengagement.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhedens engagement med Jyske Bank, begrænset til 2.000 TDKK.

	2021	2020
<b>12. Særlige poster</b>		
Tab ved salg af anlægsaktiver	103.750	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>103.750</b>	<b>0</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Pia Koch**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 6b570805-265d-4674-b0ff-ae1d7f2e55f7

IP: 185.118.xxx.xxx

2022-04-29 11:06:30 UTC



**Alexander Koch**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-413131692452

IP: 185.118.xxx.xxx

2022-04-29 14:32:02 UTC



**Søren Koch**

**Direktør**

Serienummer: 232868f9-ef6c-4195-b550-0c5e92093e12

IP: 185.118.xxx.xxx

2022-05-01 13:51:37 UTC



**Søren Koch**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 232868f9-ef6c-4195-b550-0c5e92093e12

IP: 185.118.xxx.xxx

2022-05-01 13:51:37 UTC



**Jan Godtfred Christiansen**

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: Kreston JC Statsautoriseret Revisionsan...

Serienummer: CVR:27619096-RID:60131324

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-05-02 15:30:16 UTC



**Søren Koch**

**Dirigent**

Serienummer: 232868f9-ef6c-4195-b550-0c5e92093e12

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-02 15:34:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: VNKGK-OUFAL-SQLK1-80TGE-64KYU-CH3K2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>