



## Koppenbjerg Ejendomme ApS

Assensvej 126  
5620 Glamsbjerg  
CVR-nr. 28884710

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
18.05.2022

---

**Bent Jensen**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledespåtegning  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2021                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2021                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2021                           | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Koppenbjerg Ejendomme ApS

Assensvej 126

5620 Glamsbjerg

CVR-nr.: 28884710

Hjemsted: Assens

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Bent Jensen, direktør

Anita Tove Krarup, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Koppenbjerg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Koppenbjerg, den 18.05.2022

## Direktion

**Bent Jensen**  
direktør

**Anita Tove Krarup**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Koppenbjerg Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Koppenbjerg Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 18.05.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen Assensvej 126, Glamsbjerg.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

|  | Note | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>347.710</b> | <b>390.654</b> |
| Personaleomkostninger                  | 1    | (160.000)      | (244.525)      |
| Af- og nedskrivninger                  |      | (83.654)       | (90.559)       |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>104.056</b> | <b>55.570</b>  |
| Andre finansielle omkostninger         |      | (60.139)       | (43.957)       |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>43.917</b>  | <b>11.613</b>  |
| Skat af årets resultat                 | 2    | (7.986)        | (2.314)        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>35.931</b>  | <b>9.299</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret     |      | 114.400        | 0              |
| Overført resultat                      |      | (78.469)       | 9.299          |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>35.931</b>  | <b>9.299</b>   |



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

|   | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                     |      | 4.083.775        | 4.146.529        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |      | 301.018          | 98.695           |
| <b>Materielle aktiver</b>               | 3    | <b>4.384.793</b> | <b>4.245.224</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      | <b>4.384.793</b> | <b>4.245.224</b> |
| Andre tilgodehavender                   |      | 56.101           | 7.431            |
| Tilgodehavende skat                     |      | 8.000            | 2.755            |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>64.101</b>    | <b>10.186</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <b>434.099</b>   | <b>114.411</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>498.200</b>   | <b>124.597</b>   |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>4.882.993</b> | <b>4.369.821</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført overskud eller underskud             |      | 1.824.332        | 1.902.801        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret         |      | 114.400          | 0                |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>2.063.732</b> | <b>2.027.801</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 606.000          | 598.000          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>606.000</b>   | <b>598.000</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 230.586          | 711.509          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 4    | <b>230.586</b>   | <b>711.509</b>   |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4    | 13.225           | 43.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 12.913           | 45.388           |
| Anden gæld                                    |      | 1.956.537        | 944.123          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>1.982.675</b> | <b>1.032.511</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>2.213.261</b> | <b>1.744.020</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>4.882.993</b> | <b>4.369.821</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 5    |                  |                  |

# Egenkapitalopgørelse for 2021

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                        | 1.902.801                                      | 0  | 2.027.801        |
| Årets resultat            | 0                              | (78.469)                                       | 114.400  | 35.931           |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                 | <b>1.824.332</b>                               | <b>114.400</b>                                     | <b>2.063.732</b> |

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

|   | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|---|----------------|----------------|
| Gager og lønninger                                | 160.000        | 244.525        |
|   | <b>160.000</b> | <b>244.525</b> |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 2              | 2              |

## 2 Skat af årets resultat

|                                    | 2021<br>kr.  | 2020<br>kr.  |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Aktuel skat                        | 0            | 3.246        |
| Ændring af udskudt skat            | 8.000        | (1.000)      |
| Regulering vedrørende tidligere år | (14)         | 68           |
|                                    | <b>7.986</b> | <b>2.314</b> |

## 3 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 4.897.875                     | 104.500  |
| Tilgange                            | 0                             | 223.223  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>4.897.875</b>              | <b>327.723</b>                                       |
| Af- og nedskrivninger primo         | (751.346)                     | (5.805)  |
| Årets afskrivninger                 | (62.754)                      | (20.900)   |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(814.100)</b>              | <b>(26.705)</b>                                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>4.083.775</b>              | <b>301.018</b>                                       |

## 4 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2020<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2021<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 13.225  | 43.000  | 230.586                                       | 177.871                               |
|                                | <b>13.225</b>                                     | <b>43.000</b>                                     | <b>230.586</b>                                | <b>177.871</b>                        |

## **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbrev nom. 1.000 t.kr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.084 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for påbegyndte måneder i regnskabsperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til drift af ejendommen, kontorholdsomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |       |
|---|-------|
| Bygninger                               | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år  |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.