

---

# ***Bortforpagtningssselskabet Kupé Invest ApS***

Mariane Thomsens Gade 1C, 3.5., 8000 Aarhus

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 38 16 90 76

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/6 2020

Per Lilholt  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. juni 2020

## Direktion

Per Lilholt  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 26. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne23430

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS Mariane Thomsens Gade 1C, 3.5. 8000 Aarhus  CVR-nr.: 38 16 90 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Direktion</b>	Per Lilholt
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>507.842</b>	<b>577.962</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-396.429</u>	<u>-396.429</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>111.413</b>	<b>181.533</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	-268.612	235.187
Finansielle indtægter	4	0	3.255
Finansielle omkostninger	5	<u>-111.884</u>	<u>-154.723</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-269.083</b>	<b>265.252</b>
Skat af årets resultat	6	<u>103</u>	<u>-6.614</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-268.980</u></b>	<b><u>258.638</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-33.425	0
Overført resultat		<u>-235.555</u>	<u>258.638</u>
		<b><u>-268.980</u></b>	<b><u>258.638</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Erhvervede lignende rettigheder		391.944	491.944
Goodwill		279.959	351.388
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	7	<b>671.903</b>	<b>843.332</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		307.465	369.965
Indretning af lejede lokaler		799.410	961.910
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	8	<b>1.106.875</b>	<b>1.331.875</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	57.289	325.901
Deposita		239.424	239.424
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>296.713</b>	<b>565.325</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.075.491</b>	<b>2.740.532</b>
Selskabsskat		1.822	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.822</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>63.934</b>	<b>269</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>65.756</b>	<b>269</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.141.247</b>	<b>2.740.801</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.289	40.714
Overført resultat		55.532	291.087
<b>Egenkapital</b>		<b>112.821</b>	<b>381.801</b>
Hensættelse til udskudt skat		15.341	13.350
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>15.341</b>	<b>13.350</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	74.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.698.943	2.214.190
Anden gæld		302.142	56.960
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.013.085</b>	<b>2.345.650</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.013.085</b>	<b>2.345.650</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.141.247</b>	<b>2.740.801</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	40.714	291.087	381.801
Årets resultat	0	-33.425	-235.555	-268.980
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>7.289</b>	<b>55.532</b>	<b>112.821</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive bortforpagtning af natklubben Kupé samt samt eje kapitalandele i Kupé ApS.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	0	235.187
Andel af underskud i dattervirksomheder	-268.612	0
	<u><b>-268.612</b></u>	<u><b>235.187</b></u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>3.255</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>3.255</b></u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	92.252	152.247
Andre finansielle omkostninger	19.632	2.476
	<u><b>111.884</b></u>	<u><b>154.723</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-1.822	0
Årets udskudte skat	1.991	60.013
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-272	-53.399
	<b>-103</b>	<b>6.614</b>
<b>7 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
	Erhvervede lignende rettig- heder	Goodwill
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	700.000	500.000
Kostpris 31. december	700.000	500.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	208.056	148.612
Årets afskrivninger	100.000	71.429
Ned- og afskrivninger 31. december	308.056	220.041
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>391.944</b>	<b>279.959</b>
<b>8 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	500.000	1.300.000
Kostpris 31. december	500.000	1.300.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	130.035	338.090
Årets afskrivninger	62.500	162.500
Ned- og afskrivninger 31. december	192.535	500.590
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>307.465</b>	<b>799.410</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>9 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	50.000	50.000
Kostpris 31. december	50.000	50.000
Værdireguleringer 1. januar	275.901	690.714
Årets resultat	-268.612	235.187
Udbytte til moderselskabet	0	-650.000
Værdireguleringer 31. december	7.289	275.901
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>57.289</b>	<b>325.901</b>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingforpligtelser

Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 6 mdr.	192.000	180.000
---	---------	---------

### Andre eventualforpligtelser

Udlejer af selskabets lokaler, Tribe Atlantic A/S, har opsagt selskabets lejemål. Selskabet bestrider udlejers ret hertil. Uanset udfaldet af denne sag vil selskabet kunne fortsætte sine aktiviteter i det kommende regnskabsår.

Det er ledelsens vurdering, at sagen heller ikke på sigt samlet set, vil få væsentlige økonomiske konsekvenser for selskabet.

Selskabet har solidarisk med Aktieselskabet CBH afgivet en støtteerklæring til fordel for Kupé ApS. Støttebeløbet er begrænset op til DKK 3,5 mio. og er gældende til 31. maj 2021.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CBH Holding Aarhus ApS, Aarhus, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

CBH Holding Aarhus ApS, Aarhus  
Otium Danmark A/S, Aarhus

Ultimativ moder  
Moderselskab

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

---

Hjemsted

---

CBH Holding Aarhus ApS

Aarhus

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for CBH Holding Aarhus ApS, Aarhus CVR-nr. 36041374 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med CBH Holding Aarhus ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.



# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill og rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

Restværdi på aktiverne er vurderet til DKK o.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år
Indretning af lejede lokaler	8 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Restværdi på aktiverne er vurderet til DKK o.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og måles til kostpris.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.