

## **Kobbelvænget 2 ApS**

Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg  
CVR-nr. 40067671

### **Årsrapport 27.11.2018 - 30.09.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.02.2020

---

**Thomas Bøgild-Jakobsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2018/19	8
Balance pr. 30.09.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kobbelvænget 2 ApS

Sortenborgvej 2

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 40067671

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 27.11.2018 - 30.09.2019

## Direktion

Poul Konrad Beck

René Birch

## Revisor

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Chr. Skous Vej 1

8000 Aarhus C

CVR-nr. 33771231

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27.11.2018 - 30.09.2019 for Kobbelvænget 2 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. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 27.11.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 06.02.2020

## Direktion

**Poul Konrad Beck**

**René Birch**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Kobbelvænget 2 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kobbelvænget 2 ApS for regnskabsåret 27.11.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27.11.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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:

- 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 anvendte 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 herudover 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.

Aarhus, den 06.02.2020

**PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr.: 33 77 12 31

**Lars Østergaard**

statsautoriseret revisor

MNE nummer mne26806

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 2.876 t.kr., og anses af ledelsen som forventet og tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret foretaget en skattepligtig omdannelse fra P/S til A/S, for efterfølgende at foretage en omdannelse fra A/S til ApS.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(88.827)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.168.898
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.080.071</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(68.652)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.011.419</b>
Skat af årets resultat	2	(135.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.876.419</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		2.876.419
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.876.419</b>

# Balance pr. 30.09.2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		37.895.199
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>37.895.199</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.895.199</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>299.691</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>299.691</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.194.890</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2018/19 kr.</b>
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		2.876.419
<b>Egenkapital</b>		<b>2.916.419</b>
Udskudt skat		135.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>135.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		35.085.971
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.143.471</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.143.471</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.194.890</b>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

# Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	400.000	0	400.000
Kapitalnedsættelse	(360.000)	0	(360.000)
Årets resultat	0	2.876.419	2.876.419
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>2.876.419</b>	<b>2.916.419</b>

Selskabet har i regnskabsåret foretaget en skattepligtig omdannelse fra P/S til A/S, for efterfølgende at foretage en omdannelse fra A/S til ApS.

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2018/19 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	68.652
	<b>68.652</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.
Ændring af udskudt skat	135.000
	<b>135.000</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	34.726.301
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.726.301</b>
Årets dagsværdireguleringer	3.168.898
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.168.898</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.895.199</b>

Der er i kostprisen for investeringsejendomme aktiveret renteudgifter for i alt 61 t.kr. pr. 30.09.2019.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme under opførsel sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra den forventede nettoleje. Investeringsejendomme under opførsel er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model korrigeret i forhold til byggeriets færdiggørelsesgrad og risikofaktor.

Afkastkrav for selskabets investeringsejendom under opførsel er fastsat til niveauet 4,96% pr. 30.09.2019. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi af investeringsejendomme under opførsel med 3,5 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 5,7 mio.kr. Ejendommen vil bestå af boligudlejning ved færdiggørelse. Ejendommene er beliggende i Vejle.

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Birch Byg Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet hæfter solidarisk med de i Birch Byg Holding A/S koncernen fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

#### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for anden gæld er deponeret ejerpantebrev nom. 56.000 t.kr. med pant i ejendomme. Bogført værdi af aktivet sikret ved pant udgør 37.895 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Selskabet har i regnskabsåret foretaget en skattepligtig omdannelse fra P/S til A/S, for efterfølgende at foretage en omdannelse fra A/S til ApS.

## Manglende sammenlignelighed

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke medtaget sammenligningstal i resultatopgørelsen og balancen.

## 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 eksterne omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efter første indregning til dagsværdi, hvis det er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi. Er dette ikke muligt, optages investeringsejendomme til kostpris med løbende vurdering af, om der foreligger nedskrivningsbehov.

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt færdigopførte ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme.

Såfremt der er indgået aftale om salg af ejendommen eller selskabet, måles dagsværdien med udgangspunkt i denne aftale. Salgsprisen reduceres med de forventede færdiggørelsesomkostninger samt et skønnet risikoelement under hensyntagen til usikkerheder forbundet med færdiggørelsen og ejendommens fremtidige driftsresultat.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



**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.

**Andre finansielle forpligtelser**

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