

# **Koch Invest ApS**

Gunnar Clausens Vej 10-14, 8260 Viby J  
CVR-nr. 16 69 11 94

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.14 - 30.09.15**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.01.16

Jan Koch  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Koch Invest ApS  
Gunnar Clausens Vej 10-14  
8260 Viby J  
Telefon: 87 38 68 00  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 16 69 11 94  
Stiftet: 11. januar 1993  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Jan Koch

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.14 - 30.09.15 for Koch Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 21. december 2015

**Direktionen**

Jan Koch

**Til kapitalejeren i Koch Invest ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Koch Invest ApS for regnskabsåret 01.10.14 - 30.09.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.14 - 30.09.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 21. december 2015

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Andersen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består, i lighed med tidligere år, af erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.14 - 30.09.15 udviser et resultat på DKK 687.361 mod DKK 7.263.556 for tiden 01.10.13 - 30.09.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 17.148.449.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2014/15 DKK	2013/14 DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-4.363</b>	<b>8.773.452</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.095.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-4.363</b>	<b>9.868.452</b>
1	Andre finansielle indtægter	1.047.091	29.819
2	Andre finansielle omkostninger	-218.221	-361.258
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>828.870</b>	<b>-331.439</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>824.507</b>	<b>9.537.013</b>
3	Skat af årets resultat	-137.146	-2.273.457
	<b>Årets resultat</b>	<b>687.361</b>	<b>7.263.556</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Overført resultat	687.361	7.263.556
	<b>I alt</b>	<b>687.361</b>	<b>7.263.556</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.15	30.09.14
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	6.645.000	11.095.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.645.000</b>	<b>11.095.000</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	20.028	5.523
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.028</b>	<b>5.523</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.665.028</b>	<b>11.100.523</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.746.146	13.889.474
	Andre tilgodehavender	0	15.468
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>14.746.146</b>	<b>13.904.942</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.182.510</b>	<b>48</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>18.928.656</b>	<b>13.904.990</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.593.684</b>	<b>25.005.513</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.15	30.09.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	16.748.449	16.061.088
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.148.449</b>	<b>16.461.088</b>
	Hensættelser til udskudt skat	838.000	1.496.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>838.000</b>	<b>1.496.000</b>
	Gæld til kreditinstitutter	0	1.095.030
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.350	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.841.563	2.676.483
	Selskabsskat	3.978.603	3.183.457
	Anden gæld	761.719	78.455
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.607.235</b>	<b>7.048.425</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.607.235</b>	<b>7.048.425</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.593.684</b>	<b>25.005.513</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

---

	2014/15	2013/14
	DKK	DKK

---

**1. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	856.672	24.570
Øvrige finansielle indtægter	190.419	5.249
I alt	1.047.091	29.819

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	165.080	102.942
Øvrige finansielle omkostninger	53.141	258.316
I alt	218.221	361.258

---

**3. Skatter**

Årets aktuelle skat	795.146	3.183.457
Årets udskudte skat	-658.000	-910.000
I alt	137.146	2.273.457

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.09.14	4.727.117
Afgang i året	-1.890.847
Kostpris pr. 30.09.15	2.836.270
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.14	6.367.883
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi ved afhændelse	-2.559.153
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.15	3.808.730
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.15	6.645.000

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.13 - 30.09.14</i>		
Saldo pr. 01.10.13	400.000	8.797.532
Forslag til resultatdisponering	0	7.263.556
Saldo pr. 30.09.14	400.000	16.061.088
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>		
Saldo pr. 01.10.14	400.000	16.061.088
Forslag til resultatdisponering	0	687.361
Saldo pr. 30.09.15	400.000	16.748.449

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

## 5. Egenkapital - fortsat -

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	400	1.000

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 700 på balancen, hvoraf t.DKK 795 er indregnet i balancen.

## 7. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.875, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 20.000 som henliggende i selskabets besiddelse.

## 8. Nærtstående parter

Koch Invest ApS indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Koch Holding A/S.