

# **COBO Invest ApS**

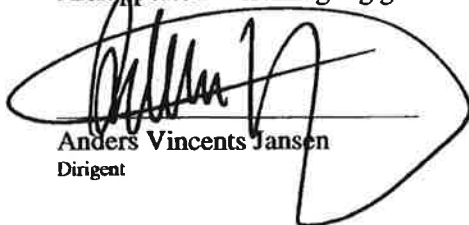
c/o Jansen, Asmild Vænge 141, 8800 Viborg

**CVR-nr. 28 97 47 52**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2016.



**Anders Vincents Jansen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for COBO Invest ApS.

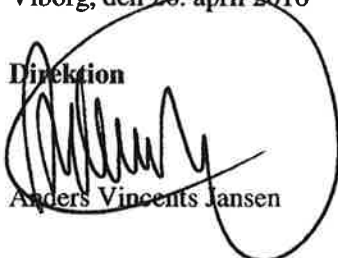
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. april 2016

**Direktion**



Anders Vincents Jansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i COBO Invest ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for COBO Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i årets løb ikke indsendt korrekte momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Selskabet har efter statusdagen berigtiget indberetningerne.

København, den 26. april 2016

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 56



Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

COBO Invest ApS  
c/o Jansen  
Asmild Vænge 141  
8800 Viborg

CVR-nr.: 28 97 47 52  
Stiftet: 23. august 2005  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Anders Vincents Jansen

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

**Modervirksomhed**

CVJ-Holding ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for COBO Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter COBO Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2015 til 2016 blive trinvist nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.032.492</b>	<b>1.658</b>
2 Personaleomkostninger	-146.236	-265
Værdiregulering af ejendomme	1.647.543	-18
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.533.799</b>	<b>1.375</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	136.040	136
Andre finansielle indtægter	0	51
3 Øvrige finansielle omkostninger	-578.889	-616
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.090.950</b>	<b>946</b>
Skat af årets resultat	-435.227	-193
<b>Årets resultat</b>	<b>1.655.723</b>	<b>753</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.655.723	753
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.655.723</b>	<b>753</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	<u>17.574.809</u>	<u>16.142</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.574.809</u>	<u>16.142</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.015.934</u>	<u>1.238</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.015.934</u>	<u>1.238</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.590.743</u></b>	<b><u>17.380</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	68.750	426
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	498.400	425
Andre tilgodehavender	174.815	97
Periodeafgrænsningsposter	<u>10.396</u>	<u>27</u>
Tilgodehavender i alt	<u>752.361</u>	<u>975</u>
5 Likvide beholdninger	<u>5.944.254</u>	<u>6</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.696.615</u></b>	<b><u>981</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.287.358</u></b>	<b><u>18.361</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	500.000	500
7 Ikke indbetalt virksomhedskapital	0	0
8 Overført resultat	4.608.663	2.953
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.108.663</u></b>	<b><u>3.453</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	885.857	451
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>885.857</u></b>	<b><u>451</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.138.372	10.468
Gæld til pengeinstitutter	266.929	890
Anden gæld	1.307.161	1.425
Deposita	381.365	365
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.093.827</u>	<u>13.148</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	4.233.274	417
Gæld til pengeinstitutter	400.840	140
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.943.750	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.325.739	201
Selskabsskat	164.674	165
Anden gæld	130.734	386
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.199.011</u>	<u>1.309</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>20.292.838</u></b>	<b><u>14.457</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>26.287.358</u></b>	<b><u>18.361</u></b>

10 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 **Eventualposter**

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendomme samt konsulentvirksomhed.		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	106.311	254
Andre omkostninger til social sikring	3.549	3
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>36.376</u>	<u>8</u>
	<b><u>146.236</u></b>	<b><u>265</u></b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Af posten øvrige finansielle omkostninger vedrører t.kr. 25 renter til tilknyttet virksomhed.		
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris 1. januar 2015		16.185.208
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<b><u>16.185.208</u></b>
Værdiregulering 1. januar 2015		-43.400
Årets værdiregulering		<u>1.433.001</u>
<b>Værdiregulering 31. december 2015</b>		<b><u>1.389.601</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>17.574.809</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Likvide beholdninger</b>		
Af selskabets likvide beholdninger vedrører t.kr. 5.944 deponeringskonto for suspensivt betinget ejendomssalg.		
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>500.000</u>	<u>500</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500</u></b>
Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:		
2013: Kontant kapitaludvidelse, kr. 375.000 til kurs 100,00, delvist indbetalt med kr. 93.750		
<b>7. Ikke indbetalt virksomhedskapital</b>		
Ikke indbetalt virksomhedskapital 1. januar 2015	0	-281
Årets indbetalte virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>281</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	2.952.940	2.200
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.655.723</u>	<u>753</u>
	<b><u>4.608.663</u></b>	<b><u>2.953</u></b>

## Noter

			31/12 2015	31/12 2014
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.917.610	4.344.286	10.055.982	10.535
Gæld til pengeinstitutter	189.000	0	455.929	1.106
Anden gæld	126.664	800.505	1.433.825	1.560
Deposita	0	381.365	381.365	365
	<b>4.233.274</b>	<b>5.526.156</b>	<b>12.327.101</b>	<b>13.566</b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 10.056, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 17.575.

Til sikkerhed for anden gæld t.kr. 1.434, er det givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 9.105.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.kr. 857, er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 4.000. Ejerpantebrevet giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 17.575.

## 11. Eventualposter

### Operationel leasing

Selskabet har indgået en leasingforpligtelse med en restløbetid på 9 måneder svarende til t.kr. 64.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CVJ-Holding ApS, CVR-nr. 31362164 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



## **Noter**

---

### **11. Eventualposter (fortsat)**

#### **Sambeskatning (fortsat)**

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.