



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Bavnehøjvej 6  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KOBE APS**  
**KINCHSVEJ 8, 6760 RIBE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. juni 2016

---

Kore Berg

CVR-NR. 29 31 06 96

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KOBE ApS Kinchsvej 8 6760 Ribe
	CVR-nr.: 29 31 06 96 Stiftet: 26. januar 2006 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kore Berg
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Kongensgade 62 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for KOBE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 13. juni 2016

Direktion

---

Kore Berg

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i KOBE ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KOBE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 13. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Egon Nissen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets erhvervsejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 5,5% opgjort til 25.900 tkr. I Colliers rapport omkring udlejningsejendomme i området er afkastkravet i gennemsnit 6,25%. Ledelsen vurderer at ejendommene med hensyn til beliggenhed og stand er over gennemsnittet, forfor afkastkravet er sat til 5,5%. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,75%, reduceres ejendommens værdi til 24.800 tkr. og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med 1.100 tkr. før skat. Tilsvarende vil ejendommenes værdi forøges med 1.200 t.kr. ved et afkastkrav på 5,25%.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et overskud i 2016. Ledelsen forventer at den tabte egenkapital reetableres gennem løbende drift. Der er indgået aftale mellem ledelsen og Sydbank for 2016. Aftalen indebærer, at Sydbank stiller den nødvendige likviditet i 2016 til rådighed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KOBE ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.280.818</b>	<b>988</b>
Personaleomkostninger.....	1	-12.120	-12
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		200.000	732
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.468.698</b>	<b>1.709</b>
Andre finansielle indtægter.....		762.387	83
Andre finansielle omkostninger.....		-871.769	-3.374
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.359.316</b>	<b>-1.582</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.359.316</b>	<b>-1.582</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.359.316	-1.582
<b>I ALT</b> .....		<b>1.359.316</b>	<b>-1.582</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		25.900.000	25.700
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>25.900.000</b>	<b>25.700</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>25.900.000</b>	<b>25.700</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	48
Andre tilgodehavender.....		18.322	14
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>18.322</b>	<b>62</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>18.322</b>	<b>62</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>25.918.322</b>	<b>25.762</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		175.000	175
Overført overskud.....		-7.857.738	-9.217
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>-7.682.738</b>	<b>-9.042</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		23.320.681	23.403
Banklån.....		3.150.000	3.150
Deposita.....		372.825	376
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>26.843.506</b>	<b>26.929</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	210.000	98
Gæld til pengeinstitutter.....		1.067.299	1.637
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.922	28
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		221.923	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		209.915	344
Anden gæld.....		5.015.495	5.768
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.757.554</b>	<b>7.875</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>33.601.060</b>	<b>34.804</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>25.918.322</b>	<b>25.762</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	12.120	12	
	<b>12.120</b>	<b>12</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Investeringsejen omme
Kostpris 1. januar 2015.....	25.626.007
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>25.626.007</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	73.993
Årets værdireguleringer.....	200.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>273.993</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>25.900.000</b>

Investeringsejendommene er værdiansat med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Investeringsejendommene er målt således, at der på baggrund af ejendommenes forventede resultat før finansielle poster opnås et afkast på 5,50%.

**Egenkapital**

3

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	175.000	-9.217.054	-9.042.054
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.359.316	1.359.316
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>175.000</b>	<b>-7.857.738</b>	<b>-7.682.738</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

4

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	23.500.564	23.530.681	210.000	19.326.000
Banklån.....	3.150.000	3.150.000	0	0
Deposita.....	375.675	372.825	0	372.825
	<b>27.026.239</b>	<b>27.053.506</b>	<b>210.000</b>	<b>19.698.825</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

Udskudt skat, aktiv ca. t.kr. 1.600 Beløbet er ikke indregnet i årsrapporten.

Eventualforpligtelse på t.kr. 3.000.

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Kobe Invest ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kobe Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 25.900. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for engagement med bankgæld.

**Usikkerhed ved going concern**

7

Ledelsen forventer et overskud i 2016. Ledelsen forventer at den tabte egenkapital reetableres gennem løbende drift. Der er indgået aftale mellem ledelsen og Sydbank for 2016. Aftalen indebærer, at Sydbank stiller den nødvendige likviditet i 2016 til rådighed.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

8

Selskabets erhvervsejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 5,5% opgjort til 25.900 tkr. I Colliers rapport omkring udlejningsejendomme i området er afkastkravet i gennemsnit 6,25%. Ledelsen vurderer at ejendommene med hensyn til beliggenhed og stand er over gennemsnittet, forfor afkastkravet er sat til 5,5%. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,75%, reduceres ejendommens værdi til 24.800 tkr. og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med 1.100 tkr. før skat. Tilsvarende vil ejendommens værdi forøges med 1.200 t.kr. ved et afkastkrav på 5,25%.