

**Kohuba ApS**  
**CVR-nr. 32259936**  
**Damhaven 5D**  
**7100 Vejle**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Anders Kirk Johansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kohuba ApS  
Damhaven 5D  
7100 Vejle

CVR-nr.: 32259936

Hjemsted: Vejle Kommune

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Anders Kirk Johansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Kohuba ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31.05.2016

### **Direktion**

Anders Kirk Johansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kohuba ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kohuba ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 31.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Skovsgaard  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret viser et overskud på 88 t.kr.

Selskabets ledelse er opmærksom på kapitalbestemmelserne i selskabslovgivningen vedrørende tabt virksomhedskapital. Selskabets ledelse forventer, at selskabets kapital kan reableres via egen indtjening og koncerntilskud.

A. Kirk A/S har tilkendegivet, at selskabet forpligter sig til på anfordring af én eller flere omgange at tilføre likviditet, som måtte være nødvendig for, at selskabet kan indfri sine forpligtelser, i takt med at de forfalder.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med at retten hertil erhverves.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos associerede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld 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 administrationsselskabet og alle hertil hørende danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Scrapværdi på bygninger udgør:	
Højbanetorvet/Nørregade	49.529 t.kr.
Carl Johans Gade 9	2.500 t.kr.
Århusgade 95, 4. tv	2.000 t.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.766.836</b>	<b>905</b>
Af- og nedskrivninger	2	(591.621)	(328)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.175.215</b>	<b>577</b>
Andre finansielle indtægter	3	83.944	81
Andre finansielle omkostninger	4	(2.180.559)	(2.228)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>78.600</b>	<b>(1.570)</b>
Skat af ordinært resultat	5	9.774	0
<b>Årets resultat</b>		<b>88.374</b>	<b>(1.570)</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		88.374	(1.570)
		<b>88.374</b>	<b>(1.570)</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		64.543.691	56.499
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>64.543.691</u>	<u>56.499</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>64.543.691</u>	<u>56.499</u>
Andre tilgodehavender		1.954.635	448
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.954.635</u>	<u>448</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>407.841</u>	<u>9.272</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.362.476</u>	<u>9.720</u>
<b>Aktiver</b>		<u>66.906.167</u>	<u>66.219</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300
Overført overskud eller underskud		<u>(29.762.148)</u>	<u>(29.850)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(29.462.148)</u></b>	<b><u>(29.550)</u></b>
Ansvarlig lånekapital		30.000.000	30.000
Gæld til realkreditinstitutter		27.420.267	27.407
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>9.450.000</u>	<u>9.450</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b><u>66.870.267</u></b>	<b><u>66.857</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	678.304	584
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.699	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.001.265	27.392
Anden gæld		807.780	906
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>30</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>29.498.048</u></b>	<b><u>28.912</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>96.368.315</u></b>	<b><u>95.769</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>66.906.167</u></b>	<b><u>66.219</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	300.000	(29.850.522)	(29.550.522)
Årets resultat	0	88.374	88.374
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>(29.762.148)</b>	<b>(29.462.148)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets ledelse er opmærksom på kapitalbestemmelserne i selskabslovgivningen vedrørende tabt virksomhedskapital. Selskabets ledelse forventer, at selskabets kapital kan reableres via egen indtjening og koncerntilskud.

A. Kirk A/S har tilkendegivet, at selskabet forpligter sig til på anfordring af én eller flere omgange at tilføre likviditet, som måtte være nødvendig for, at selskabet kan indfri sine forpligtelser, i takt med at de forfalder.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	591.621	37
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	291
	<b>591.621</b>	<b>328</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	77.069	4
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	77
Øvrige finansielle indtægter	6.875	0
	<b>83.944</b>	<b>81</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.831.159	1.668
Renteomkostninger i øvrigt	217.433	560
Øvrige finansielle omkostninger	131.967	0
	<b>2.180.559</b>	<b>2.228</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Skat af ordinært resultat</b>		
Regulering vedrørende tidligere år	(9.774)	0
	<b>(9.774)</b>	<b>0</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	80.204.641
Tilgange	8.636.842
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>88.841.483</b>
Af- og nedskrivninger primo	(23.706.171)
Årets afskrivninger	(591.621)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(24.297.792)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>64.543.691</b>
	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1
Afgange	(1)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(1)
Tilbageførsel ved afgange	1
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	0	30.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	584	678.304	27.420.267	24.694.813
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	9.450.000	0
	<b>584</b>	<b>678.304</b>	<b>66.870.267</b>	<b>24.694.813</b>



## **Noter**

Der er ydet ansvarlige lån på nom. 30 mio. kr., hvorpå der ikke er aftalt forfaldsdato.

Der er ydet et lån på 9,45 mio. kr., hvorpå der ikke er aftalt forfaldsdato. Lånet kan ved påkrav kræves helt eller delvist tilbagebetalt inden 7 dage.

## **9. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A. Kirk A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Der er på ejendomme tinglyst ejerpantebreve på nom. 800 t.kr og 25 t.kr. i egen beholdning.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 64.544 t.kr.