

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.05.2017

Dirigent

Navn: Anders Kirk Johansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kohuba ApS
Damhaven 5D
7100 Vejle

CVR-nr.: 32259936
Hjemsted: Vejle Kommune
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Anders Kirk Johansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 08.05.2017

Direktion

Anders Kirk Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kohuba ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kohuba ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 bl.a. 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aalborg, den 08.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Skovsgaard

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret viser et overskud på 2.665 t.kr.

Regnskabsåret er positivt påvirket af indtægtsførsel af tidligere afskrevne tilgodehavnder på 1.181 t.kr.

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.690.150	2.767
Af- og nedskrivninger		0	(592)
Driftsresultat		4.690.150	2.175
Andre finansielle indtægter		77.056	84
Andre finansielle omkostninger	2	(2.268.246)	(2.181)
Resultat før skat		2.498.960	78
Skat af årets resultat		166.002	10
Årets resultat		2.664.962	88
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.664.962	88
		2.664.962	88

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		0	64.544
Investeringsjendomme		63.743.308	0
Materielle anlægsaktiver	3	63.743.308	64.544
Udskudt skat		166.002	0
Finansielle anlægsaktiver		166.002	0
Anlægsaktiver		63.909.310	64.544
Andre tilgodehavender		1.350.900	1.955
Tilgodehavender		1.350.900	1.955
Likvide beholdninger		1.707	408
Omsætningsaktiver		1.352.607	2.363
Aktiver		65.261.917	66.907

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Virksomhedskapital		300.000	300
Overført overskud eller underskud		(27.897.568)	(29.762)
Egenkapital		(27.597.568)	(29.462)
Ansvarlig lånekapital		29.753.525	30.000
Gæld til realkreditinstitutter		26.714.341	27.421
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.450.000	9.450
Langfristede gældsforpligtelser	4	65.917.866	66.871
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	679.525	678
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.320	11
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.141.726	28.001
Anden gæld		1.054.048	808
Kortfristede gældsforpligtelser		26.941.619	29.498
Gældsforpligtelser		92.859.485	96.369
Passiver		65.261.917	66.907
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	(29.762.148)	(29.462.148)
Ændring i regnskabspraksis	0	(800.382)	(800.382)
Korrigeret egenkapital primo	300.000	(30.562.530)	(30.262.530)
Årets resultat	0	2.664.962	2.664.962
Egenkapital ultimo	300.000	(27.897.568)	(27.597.568)

Noter

1. Going concern

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

	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.161.017	1.831
Renteomkostninger i øvrigt	107.229	217
Øvrige finansielle omkostninger	0	133
	2.268.246	2.181
	Grunde og bygninger	Investe- rings- ejendomme
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	88.841.483	0
Overførsler	(88.841.483)	88.841.483
Kostpris ultimo	0	88.841.483
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	(800.383)
Overførsler	0	(24.297.792)
Opskrivninger ultimo	0	(25.098.175)
Af- og nedskrivninger primo	(24.297.792)	0
Overførsler	24.297.792	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	63.743.308

Selskabets investeringsejendomme består af en ejerlejlighed beliggende i København Ø, en boligejendom beliggende i Horsens samt en ejendom med blandet bolig- og erhvervslejemål beliggende i Vejle.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

For boligejendom beliggende i Horsens er der benyttet værdiansættelse af ekstern vurderingsmand med fradrag af estimerede udgifter til salgsomkostninger. Ejendommen er vurderet til en samlet dagsværdi på 3,4 mio. kr., svarende til ca. 5% af den samlede værdi af selskabets investeringsejendomme.

Noter

Følgende afkastkrav er benyttet for de øvrige ejendomsstyper:

- Ejerlejlighed beliggende i København Ø 3,75%. En ændring af afkastkravet med +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 363 t.kr. og øge dagsværdien med 475 t.kr.
- Bolig og erhvervslejemål beliggende i Vejle 3,5% -7,25% (vægtet gennemsnit 5,92%). En ændring af afkastkravet med +/- 0,5%-point (vægtet gennemsnit) vil henholdsvis reducere dagsværdien med 4.485 t.kr. og øge dagsværdien med 5.252 t.kr.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger for dagsværdimålingen:

- Ejerlejligheden i København Ø er 100% udlejet. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 116 t.kr.
- Bolig- og erhvervslejemål beliggende i Vejle er 100% udlejet. For ejendommens væsentligste lejemål er der indgået lejekontrakt med en restløbetid på 14 år. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 3.388 t.kr.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	29.753.525	0
Gæld til realkreditinstitutter	679.525	678	26.714.341	20.024.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	9.450.000	0
	679.525	678	65.917.866	20.024.000

Der er ydet ansvarligt lån på 29.754 t.kr., hvorpå det ikke er aftalt forfaldsdato.

Der er ydet lån på 9.450 t.kr., hvorpå der ikke er aftalt forfaldsdato. Lånet kan ved påkrav kræves helt eller delvist tilbagebetalt inden 7 dage.

5. 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Der er på ejendommen Århusgade 95 4 tv. tinglyst ejerpantebreve på nom 25 t.kr. med ejerforening som meddelelseshaver.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 63.743 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at give et mere retvisende billede er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Måling af investeringsejendomme ændres fra kostpris til dagsværdi.

Idet ovennævnte ændring af regnskabspraksis gennemføres via overgangsregler i ny årsregnskabslov, er sammenligningstal ikke tilpasset den nye regnskabspraksis. Årets dagsværdiregulering føres jf. overgangsreglerne i implementeringsåret via egenkapitalen.

Den akkumulerede virkning af praksisændring udgør pr. 31.12.2016:

- Årets resultat øges med 641 t.kr.
- Årets skat af praksisændring udgør 0 t.kr.
- Årets resultat efter skat forøges med 641 t.kr.
- Balancesummen mindskes med 159 t.kr.
- Egenkapitalen mindskes med 159 t.kr.

Bortset fra ovennævnte område er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 andre tilgodehavender 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Jf. afsnit om ændret regnskabspraksis indregnes værdiregulering i implementeringsåret direkte på egenkapitalen.

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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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