

**Kobæk Holding ApS  
Vedskøllevej 159  
4230 Skælskør**

**Årsrapport  
1. januar 2012 til 31. december 2012**

**CVR. nr. 25 87 62 37**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11. juli 2013

---

Palle Hansen  
Dirigent

TimeVision Slagelse  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Japanvej 3  
DK-4200 Slagelse

Telefon: +45 5816 6600  
Telefax: +45 5853 0253  
Mail: tv.slagelse@time.dk

CVR-nr.: 34 69 95 18  
Bank: 8117 3059310  
Web: www.timevision.dk

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>4</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>5</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>8</b>
<b>Balance, aktiver</b>	<b>9</b>
<b>Balance, passiver</b>	<b>10</b>
<b>Noter</b>	<b>11</b>
<b>Andre noteoplysninger</b>	<b>12</b>

<b>Selskab</b>	Kobæk Holding ApS Vedskøllevej 159 4230 Skælskør
	CVR. nr.: 25 87 62 37
	Telefon: 58 14 32 12
<b>Direktion</b>	Palle Hansen
<b>Revisor</b>	TimeVision Slagelse

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2012 til 31. december 2012 for Kobæk Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skælskør, den 10. juli 2013

**Direktionen:**

Palle Hansen

## Til kapitalejerne i Kobæk Holding ApS

### Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kobæk Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende 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 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 10. juli 2013

### TimeVision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab

Jan Vejlgård  
Registreret revisor

## Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

## Indregning og måling

### Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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.

## Resultatopgørelsen

### Indtægtskriterier

Huslejeindtægter indregnes i den periode de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, som indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 12.300 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der indgår forventede brugstider som følger:  
Grunde og bygninger

Brugstid  
50 år

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til gældens nominelle værdi.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

	2012 DKK	2011 TDKK
<b>Perioden 1. januar 2012 - 31. december 2012</b>		
Nettoomsætning	149.601	180
Andre eksterne omkostninger	-79.156	-88
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>70.445</b>	<b>92</b>
Afskrivninger, anlægsaktiver	-27.601	-28
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>42.844</b>	<b>63</b>
Finansielle omkostninger	-77.270	-65
<b>Resultat før skat</b>	<b>-34.426</b>	<b>-2</b>
1 Skat af årets resultat	-3.929	-13
<b>Årets resultat</b>	<b>-38.355</b>	<b>-15</b>

## Resultatdisponering

Selskabets resultater foreslås disponeret således:

Overført resultat, primo	-34.132	-19
Årets resultat	-38.355	-15
<b>Til disposition</b>	<b>-72.487</b>	<b>-34</b>
Overført resultat	-72.487	-34
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-72.487</b>	<b>-34</b>

## Balance

---

	2012 DKK	2011 TDKK
<b>Aktiver pr. 31. december 2012</b>		
2 Grunde og bygninger	1.445.823	1.473
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.445.823</b>	<b>1.473</b>
<hr/>		
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.445.823</b>	<b>1.473</b>
<hr/>		
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.445.823</b>	<b>1.473</b>
<hr/>		

## Balance

	2012 DKK	2011 TDKK
<b>Passiver pr. 31. december 2012</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	-72.487	-34
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>52.513</b>	<b>91</b>
Hensættelser til udskudt skat	13.554	10
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.554</b>	<b>10</b>
Prioritetsgæld	631.129	670
Kreditinstitutter	562.839	563
4 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.193.968</b>	<b>1.233</b>
Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	37.500	36
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	11
Anden gæld	45.719	34
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	84.569	58
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>185.788</b>	<b>139</b>
<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.393.310</b>	<b>1.382</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.445.823</b>	<b>1.473</b>

	2012 DKK	2011 TDKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	3.929	13
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>3.929</b>	<b>13</b>

## 2 Grunde og bygninger

Samlet anskaffelsessum primo	1.570.025	1.570
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>1.570.025</b>	<b>1.570</b>
Samlede afskrivninger primo	-96.601	-69
Årets afskrivninger	-27.601	-28
<b>Samlede afskrivninger</b>	<b>-124.202</b>	<b>-97</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>1.445.823</b>	<b>1.473</b>

Ejendomsværdien pr 01.10.2012 udgør DKK 1.150.000.

## 3 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	125.000	125
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 4 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser forfalder ca. DKK 480.000 efter 5 år.

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje ejendom.

### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har eventualforpligtelser i form af en ikke opgjort forpligtelse vedrørende leaset aktiv, herunder forpligtelse om at anvise en køber til aktivet.

### **Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Prioritetsgæld er sikret med pant i ejendommen.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst skadesløsbrev i ejendommen med nom. TDKK 1.000.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 1.473.