

Kobe ApS

Islandsgade 47, 3.th., 6700 Esbjerg
CVR-nr. 29 31 06 96

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.18

Kore Berg
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

Selskabet

Kobe ApS
Kore Berg
Islandsgade 47, 3.th.
6700 Esbjerg
Hjemsted: Esbjerg
CVR-nr.: 29 31 06 96
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Kore Berg

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Kobe ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14. maj 2018

Direktionen

Kore Berg
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Kobe ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kobe ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 14. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Pedersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33725

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje boligudlejningsejendomme, samt hvad selskabets direktion finder i tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

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

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 5,5% opgjort til t.kr. 26.097. I Colliers rapport for 3. kvartal 2017 omkring udlejningsejendomme i området er afkastkravet i gennemsnit 5,5%. Ledelsen vurderer at ejendommen med hensyn til beliggenhed og stand er på gennemsnittet, hvorfor afkastkravet er sat til 5,5%. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,75% reduceres ejendommens værdi til t.kr. 24.979 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med t.kr. 1.118 før skat. Tilsvarende vil ejendommens værdi forøges med t.kr. 1.224 ved et afkastkrav på 5,25%.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren og afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på de indregnede investeringsejendomme.

Normaliseret driftsresultat DKK	Diskonteringsfaktor/Afkastkrav				
	5,00	5,25	5,50	5,75	6,00
1.314	26.668	25.416	24.279	23.240	22.287
1.364	27.668	26.369	25.188	24.109	23.121
1.414	28.668	27.321	26.097	24.979	23.954
1.464	29.668	28.274	27.006	25.848	24.787
1.514	30.668	29.226	27.915	26.718	25.621

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 904.704 mod DKK 509.053 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK -5.987.369.

Oplysninger om fortsat drift

Ledelsen forventer ligeledes et overskud i 2018. Ledelsen forventer at den tabte egenkapital reetableres gennem løbende drift. Det er ligeledes ledelsens forventning at kreditgiver fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed i 2018.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
	1.136.860	1.212.035
3 Personalemkostninger	-12.120	-12.120
	1.124.740	1.199.915
	1.124.740	1.199.915
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	0
	1.324.740	1.199.915
Andre driftsomkostninger	-312	0
	1.324.428	1.199.915
Finansielle indtægter	0	9
Finansielle omkostninger	-730.078	-690.871
	594.350	509.053
Skat af årets resultat	310.354	0
	904.704	509.053
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	904.704	509.053
I alt	904.704	509.053

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	26.100.000	25.900.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	26.100.000	25.900.000
	Anlægsaktiver i alt	26.100.000	25.900.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.611	51.413
	Tilgodehavende selskabsskat	242.968	0
	Andre tilgodehavender	1.832	14.078
	Tilgodehavender i alt	247.411	65.491
	Omsætningsaktiver i alt	247.411	65.491
	Aktiver i alt	26.347.411	25.965.491

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	175.000	175.000
	Overført resultat	-6.162.369	-7.861.210
	Egenkapital i alt	-5.987.369	-7.686.210
5	Gæld til realkreditinstitutter	22.517.019	23.287.097
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.600.000	2.849.991
5	Deposita	403.397	384.075
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.520.416	26.521.163
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	958.000	250.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	568.754	796.902
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.173	37.019
	Gæld til tilknyttede virksomheder	358.538	323.924
	Anden gæld	4.879.899	5.722.693
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.814.364	7.130.538
	Gældsforpligtelser i alt	32.334.780	33.651.701
	Passiver i alt	26.347.411	25.965.491
6	Afledte finansielle instrumenter		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	175.000	-7.861.210	-7.686.210
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	794.137	794.137
Forslag til resultatdisponering	0	904.704	904.704
Saldo pr. 31.12.17	175.000	-6.162.369	-5.987.369

1. Oplysninger om fortsat drift

Ledelsen forventede sidste år et overskud i år, disse forventninger er blevet opfyldt. Virksomhedens ledelse forventninger om at genetablere egenkapitalen gennem løbende drift er stadig gældende. Det er ligeledes ledens forventning at kreditgiver fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed i 2018.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ejendomme 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 investeringsejendomme 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 t.kr. 26.097. I Colliers rapport for 3 kvartal 2017 omkring udlejningsejendomme i området er afkastkravet i gennemsnit 5,5%. Ledelsen vurderer at ejendommen med hensyn til beliggenhed og stand er på gennemsnittet, hvorfor afkastkravet er sat til 5,5%. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,75%, reduceres ejendommens værdi til t.kr. 24.979 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med t.kr. 1.118 før skat. Tilsvarende vil ejendommens værdi forøges med t.kr. 1.224 ved et afkastkrav på 5,25%.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren og afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme.

Normaliseret driftsresultat T. DKK	Diskonteringsfaktor/Afkastkrav				
	5,00	5,25	5,50	5,75	6,00
1.314	26.668	25.416	24.279	23.240	22.287
1.364	27.668	26.369	25.188	24.109	23.121
1.414	28.668	27.321	26.097	24.979	23.954
1.464	29.668	28.274	27.006	25.848	24.787
1.514	30.668	29.226	27.915	26.718	25.621

	2017 DKK	2016 DKK
3. Personalemkostninger		
Lønninger	12.120	12.120
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	25.626.007
Kostpris pr. 31.12.17	25.626.007
Opskrivninger pr. 01.01.17	273.993
Opskrivninger i året	200.000
Opskrivninger pr. 31.12.17	473.993
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	26.100.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	25.900.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.414 og et afkastkrav på 5,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 93% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.025. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på DKK 0 pr. m². Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligehold-

delse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	708.000	15.877.500	23.225.019	23.387.097
Gæld til øvrige kreditinstitutter	250.000	0	2.850.000	2.999.991
Deposita	0	0	403.397	384.075
I alt	958.000	15.877.500	26.478.416	26.771.163

6. Afledte finansielle instrumenter

Bestyrelsen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at afdække renterisikoen på fremtidigt rentebetalinger. Ved udgangen af 2017 er sikret rentebetaling af den langfristede gæld på t.DKK 3.821 og t.EUR 940 for en periode indtil 2027 og 2038. Dagsværdien af renteswapkontrakterne udgør t.kr. 4.635, der er indregnet i balancen, og årets urealiseret nettogevinst/tab før skat er indregnet på egenkapitalen pr. 31.12.17 udgør t.kr. 794. Der indgås kun renteswapkontrakter med Sydbank som modpart, som har en god kreditrating fra et anerkendt kreditratingsbureau.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet KOBE Invest ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 23.225 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 26.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 26.100.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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 måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

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

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt gevinster og tab på gældsforpligtelser m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Gældsforpligtelser, som er effektivt sikret af afledte finansielle instrumenter, måles til dagsværdi.