

Kobe ApS

Sædding Strandvej 118, 6710 Esbjerg V
CVR-nr. 29 31 06 96

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.06.19

Kore Berg
Dirigent

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

Selskabet

Kobe ApS
c/o Kore Berg
Sædding Strandvej 118
6710 Esbjerg V
Hjemsted: Esbjerg V
CVR-nr.: 29 31 06 96
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Kore Bjarke Berg

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 27. juni 2019

Direktionen

Kore Bjarke 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 01.01.18 - 31.12.18 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 revisorers 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 27. juni 2019

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 01.01.18 - 31.12.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 1.390.284 mod DKK 904.704 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK -5.672.502.

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.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	Bruttofortjeneste	1.310.209	1.136.859
3	Personaleomkostninger	-12.120	-12.120
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.298.089	1.124.739
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.298.089	1.124.739
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	400.000	200.000
	Resultat af primær drift	1.698.089	1.324.739
	Andre driftsomkostninger	0	-312
	Resultat før finansielle poster	1.698.089	1.324.427
	Finansielle indtægter	718	0
4	Finansielle omkostninger	-682.743	-730.077
	Resultat før skat	1.016.064	594.350
	Skat af årets resultat	374.220	310.354
	Årets resultat	1.390.284	904.704
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.390.284	904.704
	I alt	1.390.284	904.704

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	26.500.000	26.100.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	26.500.000	26.100.000
	Anlægsaktiver i alt	26.500.000	26.100.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.199	2.611
	Tilgodehavende selskabsskat	374.220	242.968
	Andre tilgodehavender	2.049	1.832
	Tilgodehavender i alt	391.468	247.411
	Omsætningsaktiver i alt	391.468	247.411
	Aktiver i alt	26.891.468	26.347.411

PASSIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	175.000	175.000
	Overført resultat	-5.847.502	-6.162.369
	Egenkapital i alt	-5.672.502	-5.987.369
6	Gæld til realkreditinstitutter	22.111.675	22.517.019
6	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.410.000	2.600.000
6	Deposita	415.592	403.397
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.937.267	25.520.416
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	552.909	958.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	622.080	568.754
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.347	49.173
	Gæld til tilknyttede virksomheder	287.966	358.538
	Anden gæld	6.106.401	4.879.899
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.626.703	6.814.364
	Gældsforpligtelser i alt	32.563.970	32.334.780
	Passiver i alt	26.891.468	26.347.411
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	175.000	-6.162.369	-5.987.369
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-1.075.417	-1.075.417
Forslag til resultatdisponering	0	1.390.284	1.390.284
Saldo pr. 31.12.18	175.000	-5.847.502	-5.672.502

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 2019.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2018 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. 26.500. I Colliers rapport for 3 kvartal 2018 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. 25.365 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med t.kr. 1.135 før skat. Tilsvarende vil ejendommens værdi forøges med t.kr. 1.243 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
1.336	27.111	25.839	24.682	23.626	22.658
1.386	28.111	26.791	25.591	24.496	23.491
1.436	29.111	27.744	26.500	25.365	24.325
1.486	30.111	28.696	27.409	26.235	25.158
1.536	31.111	29.648	28.319	27.105	25.992

	2018 DKK	2017 DKK
3. Personalemkostninger		
Lønninger	12.120	12.120
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
4. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	10.396	0
Renteomkostninger i øvrigt	632.291	710.039
Valutakursreguleringer	38.608	20.038
Øvrige finansielle omkostninger	1.448	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	672.347	730.077
I alt	682.743	730.077

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	25.626.007
Kostpris pr. 31.12.18	25.626.007
Opskrivninger pr. 01.01.18	473.993
Opskrivninger i året	400.000
Opskrivninger pr. 31.12.18	873.993
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	26.500.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	25.626.007

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.436 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 2.092. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på kontorarealer på DKK 0 pr. m2 og DKK 0 pr. m2 for lagerarealer. 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 vedligeholdelse 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.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	552.909	15.877.500	22.664.584	23.225.019
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	2.410.000	2.850.000
Deposita	0	0	415.592	403.397
I alt	552.909	15.877.500	25.490.176	26.478.416

7. 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 2018 er sikret rentebetaling af den langfristede gæld på t.DKK 3.821 og t.EUR 940 for en perioden indtil 2027 og 2038. Dagsværdien af renteswapkontrakterne udgør t.kr. 5.710, der er indregnet i balancen, og årets urealiseret nettogevinst/tab før skat er indregnet på egenkapitalen pr. 31.12.18 udgør t.kr. -1.075 Der indgås kun renteswapkontrakter med Sydbank som modpart, som har en god kreditrating fra et anerkendt kreditratingsbureau.

8. 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 22.665 er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 26.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.000, der giver pant i investeringsejen-
domme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 26.500.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regn-
skabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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 ligele-
des alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til-
flyde 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 regn-
skabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.
Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalings-
dagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsfor-
pligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valuta-

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

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.

10. 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.

10. 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 renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta 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.

10. 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 salgskomkostninger 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 skattepligtig 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.

10. 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.