

Kobe ApS

Munkehatten 5, 5220 Odense SØ
CVR-nr. 29 31 06 96

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.06.23

Kore Bjarke Berg
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

Selskabet

Kobe ApS
Munkehatten 5
5220 Odense SØ
E-mail: kb@kobe-leasing.dk
Hjemsted: Odense
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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. juni 2023

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 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 20. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Pedersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33725

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme

Usikkerhed ved indregning og måling

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 5,25% opgjort til t.kr. 27.796. Ledelsen har vurderet afkastkravet til 5,25%, på baggrund af en gennemgang af ejendommene og samtaler med finansieringskilder, der har vurderer at ejendommen med hensyn til beliggenhed og stand.. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,50%, reduceres ejendommens værdi til t.kr. 26.557 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med t.kr. 1.240 før skat. Tilsvarende vil ejendommens værdi forøges med t.kr. 1.364 ved et afkastkrav på 5,00%.

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

Normaliseret driftsresultat T.DKK	Diskonteringsfaktor/Afkastkrav				
	4,75	5,00	5,25	5,50	5,75
1.332	28.562	27.160	25.892	24.738	23.685
1.382	28.915	28.160	26.844	25.647	24.555
1.432	30.667	29.160	27.796	26.557	25.425
1.482	31.720	30.160	28.749	27.466	26.294
1.532	32.773	31.160	29.701	28.375	27.164

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -3.934.811 mod DKK 356.951 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.201.714.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	1.366.069	818.221
Resultat før dagsværdireguleringer	1.366.069	818.221
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.185.000	-211.000
Resultat af primær drift	-4.818.931	607.221
³ Finansielle omkostninger	-225.712	-149.611
Resultat før skat	-5.044.643	457.610
Skat af årets resultat	1.109.832	-100.659
Årets resultat	-3.934.811	356.951
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-3.934.811	356.951
I alt	-3.934.811	356.951

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	27.796.000	33.981.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	27.796.000	33.981.000
	Anlægsaktiver i alt	27.796.000	33.981.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.287	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	513.925	500.000
	Tilgodehavender i alt	521.212	500.000
	Likvide beholdninger	196.940	0
	Omsætningsaktiver i alt	718.152	500.000
	Aktiver i alt	28.514.152	34.481.000

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	175.000	175.000
Overført resultat	1.026.714	4.961.525
Egenkapital i alt	1.201.714	5.136.525
Hensættelser til udskudt skat	640.545	1.975.349
Hensatte forpligtelser i alt	640.545	1.975.349
5 Gæld til realkreditinstitutter	23.882.328	24.755.395
5 Deposita	521.245	517.968
Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.403.573	25.273.363
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	919.714	1.069.434
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	34.429
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.876	25.001
Gæld til tilknyttede virksomheder	893.178	734.079
Selskabsskat	224.972	123.420
Anden gæld	124.910	109.400
Periodeafgrænsningsposter	42.670	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.268.320	2.095.763
Gældsforpligtelser i alt	26.671.893	27.369.126
Passiver i alt	28.514.152	34.481.000

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	175.000	4.961.525	5.136.525
Forslag til resultatdisponering	0	-3.934.811	-3.934.811
Saldo pr. 31.12.22	175.000	1.026.714	1.201.714

1. Usikkerhed ved indregning og måling

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 5,25% opgjort til t.kr.27.796. Ledelsen har vurderet afkastkravet til 5,25%, på baggrund af en gennemgang af ejendommene og samtaler med finansieringskilder, der har vurderer at ejendommen med hensyn til beliggenhed og stand.. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,50%, reduceres ejendommens værdi til t.kr. 26.557 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med t.kr.1.240 før skat. Tilsvarende vil ejendommens værdi forøges med t.kr. 1.364 ved et afkastkrav på 5,00%

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 DKK	Diskonteringsfaktor/Afkastkrav				
	4,75	5,00	5,25	5,50	5,75
1.332	28.562	27.160	25.892	24.738	23.685
1.382	29.615	28.160	26.844	25.647	24.555
1.432	30.667	29.160	27.796	26.557	25.425
1.482	31.720	30.160	28.749	27.466	26.294
1.532	32.773	31.160	29.701	28.375	27.164

	2022	2021
	DKK	DKK

2. Personalemkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
------------------------------------------	---	---

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	6.836	0
Renteomkostninger i øvrigt	218.876	149.611
I alt	225.712	149.611

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	25.626.007
Kostpris pr. 31.12.22	25.626.007
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	8.354.993
Dagsværdireguleringer i året	-6.185.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	2.169.993
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	27.796.000

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	919.714	20.195.329	24.802.042	25.824.829
Deposita	0	0	521.245	517.968
I alt	919.714	20.195.329	25.323.287	26.342.797

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	27.796.000	27.796.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-6.185.000	-6.185.000

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

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.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 24.802 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 27.796.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra 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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel 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 salgsmkostninger 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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 afskriv-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ningsberettiget 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.