

Kobe ApS

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.07.21

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 - 18

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 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. juli 2021

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 01.01.20 - 31.12.20 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 8. juli 2021

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 4,75% opgjort til t.kr. 34.192. Ledelsen har vurderet afkastkravet til 4,75%, 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 5,0%, reduceres ejendommens værdi til t.kr. 32.505 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med t.kr. 1.688 før skat. Tilsvarende vil ejendommens værdi forøges med t.kr. 1.875 ved et afkastkrav på 4,5%.

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

Normaliseret driftsresultat DKK	Diskonteringsfaktor/Afkastkrav				
	4,25	5,50	4,75	5,00	5,25
1.503	35.810	33.845	32.087	30.505	29.093
1.553	36.987	34.956	33.140	21.505	30.025
1.603	38.163	36.068	34.192	32.505	30.978
1.653	39.340	37.179	35.245	33.505	31.930
1.703	40.516	38.290	36.298	34.505	32.883

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 2.577.986 mod DKK 3.420.292 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.779.574.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020 DKK	2019 DKK
	Bruttofortjeneste	1.020.777	1.294.014
2	Personaleomkostninger	0	-7.120
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.020.777	1.286.894
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.020.777	1.286.894
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.652.000	5.040.000
	Resultat af primær drift	3.672.777	6.326.894
	Finansielle indtægter	34.833	3.735.632
3	Finansielle omkostninger	-400.298	-6.490.456
	Resultat før skat	3.307.312	3.572.070
	Skat af årets resultat	-729.326	-151.778
	Årets resultat	2.577.986	3.420.292
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	2.577.986	3.420.292
	I alt	2.577.986	3.420.292

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	34.192.000	31.540.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	34.192.000	31.540.000
	Anlægsaktiver i alt	34.192.000	31.540.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.473	17.789
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	617.702	367.702
	Andre tilgodehavender	266	399
	Tilgodehavender i alt	640.441	385.890
	Omsætningsaktiver i alt	640.441	385.890
	Aktiver i alt	34.832.441	31.925.890

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	175.000	175.000
	Overført resultat	4.604.574	2.026.588
	Egenkapital i alt	4.779.574	2.201.588
	Hensættelser til udskudt skat	1.998.110	1.405.712
	Hensatte forpligtelser i alt	1.998.110	1.405.712
5	Gæld til realkreditinstitutter	25.821.772	21.536.289
5	Deposita	438.828	410.367
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.260.600	21.946.656
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	720.198	568.655
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	29.565	4.946.022
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.924	21.737
	Gæld til tilknyttede virksomheder	597.151	594.922
	Selskabsskat	136.928	2.230
	Anden gæld	259.391	238.368
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.794.157	6.371.934
	Gældsforpligtelser i alt	28.054.757	28.318.590
	Passiver i alt	34.832.441	31.925.890

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	175.000	2.026.588	2.201.588
Forslag til resultatdisponering	0	2.577.986	2.577.986
Saldo pr. 31.12.20	175.000	4.604.574	4.779.574

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 4,75% opgjort til t.kr. 34.192. Ledelsen har vurderet afkastkravet til 4,75%, 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 5,0%, reduceres ejendommens værdi til t.kr. 32.505 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med t.kr. 1.688 før skat. Tilsvarende vil ejendommens værdi forøges med t.kr. 1.875 ved et afkastkrav på 4,5%.

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

Normaliseret driftsresultat T. DKK	Diskonteringsfaktor/Afkastkrav				
	4,25	4,50	4,75	5,00	5,25
1.503	35.810	33.845	32.087	30.505	29.073
1.553	36.987	34.956	33.140	31.505	30.025
1.603	38.163	36.068	34.192	32.505	30.978
1.653	39.340	37.179	35.245	33.505	31.930
1.703	40.516	38.290	36.298	34.505	32.883

	2020 DKK	2019 DKK
2. Personalemkostninger		
Lønninger	0	7.120
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	341.513	585.463
Valutakursreguleringer	0	-450
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	5.880.523
Øvrige finansielle omkostninger	58.785	24.920
I alt	400.298	6.490.456

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	25.626.007
Kostpris pr. 31.12.20	25.626.007
Opskrivninger pr. 01.01.20	5.913.993
Opskrivninger i året	2.652.000
Opskrivninger pr. 31.12.20	8.565.993
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	34.192.000

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	720.198	21.459.404	26.541.970	22.104.944
Deposita	0	0	438.828	410.367
I alt	720.198	21.459.404	26.980.798	22.515.311

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	34.192.000	34.192.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.652.000	2.652.000

Endommens 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.

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 26.542 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 34.192.

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

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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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 renteomkostninger 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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 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 an-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

vendelse 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.