

Cobra Invest 1974 A/S

CVR-nr. 47525810

Hjorthøj 12

2800 Kongens Lyngby

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2016

Dirigent

Navn: Peter Lohfert

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Cobra Invest 1974 A/S
Hjorthøj 12
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 47525810
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Advokat Stefan Reinel, formand
Peter Lohfert, Dr.-Ing., Dr.Med.
Henrik Praetorius, projektleder
Christoph Lohfert, Dr.-Ing., Dipl.-Kfm.

Direktion

Peter Lohfert, Dr.-Ing., Dr.Med., administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Cobra Invest 1974 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 23.05.2016

Direktion

Peter Lohfert. Dr.-Ing.,
Dr.Med.
administrerende direktør

Bestyrelse

Advokat Stefan Reinel
formand

Peter Lohfert
Dr.-Ing., Dr.Med.

Henrik Praetorius
projektleder

Christoph Lohfert
Dr.-Ing., Dipl.-Kfm.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Cobra Invest 1974 A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cobra Invest 1974 A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er et investeringsselskab, der udlejer ejendomme og besidder aktier i et planlægningsfirma (Lohfert & Lohfert A/S).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Cobra Invest 1974 A/S har løbende investeret i ejendomme og forbedringer heraf. Værdipapirbeholdningen har givet en gevinst i året.

Selskabets regnskab udviser et overskud på 323 t.kr. før skat, og selskabets balance udviser en egenkapital på 52.351 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der udgøres af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved selskabets administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger samt af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.218.000	768.000
Bruttoresultat		1.218.000	768.000
Administrationsomkostninger		(626.867)	(570.691)
Andre driftsomkostninger		(1.212.732)	(1.021.153)
Driftsresultat		(621.599)	(823.844)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		11.437	907.166
Andre finansielle indtægter	1	1.234.305	936.752
Andre finansielle omkostninger	2	(301.138)	(1.110.353)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		323.005	(90.279)
Skat af ordinært resultat	3	(151.673)	226.410
Årets resultat		171.332	136.131
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(796.972)	635.166
Overført resultat		(31.696)	(1.499.035)
		171.332	136.131

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		44.157.758	43.387.299
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.869.903	2.773.152
Materielle anlægsaktiver	4	47.027.661	46.160.451
Kapitalandele i associerede virksomheder		202.409	1.091.972
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.291.474	12.116.264
Udskudt skat	6	342.876	494.549
Finansielle anlægsaktiver	5	10.836.759	13.702.785
Anlægsaktiver		57.864.420	59.863.236
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		981.585	1.180.170
Andre tilgodehavender		3.564.971	3.560.073
Tilgodehavender		4.546.556	4.740.243
Likvide beholdninger		761.864	599.959
Omsætningsaktiver		5.308.420	5.340.202
Aktiver		63.172.840	65.203.438

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	796.972
Overført overskud eller underskud		50.850.923	50.882.619
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital		<u>52.350.923</u>	<u>53.179.591</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.602.699</u>	<u>10.550.571</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>9.602.699</u>	<u>10.550.571</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	768.689	763.202
Anden gæld		<u>450.529</u>	<u>710.074</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.219.218</u>	<u>1.473.276</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.821.917</u>	<u>12.023.847</u>
Passiver		<u>63.172.840</u>	<u>65.203.438</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	796.972	50.882.619	1.000.000	53.179.591
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	(796.972)	(31.696)	1.000.000	171.332
Egenkapital ultimo	500.000	0	50.850.923	1.000.000	52.350.923

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	245.204	484.291
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	16.632	18.181
Dagsværdireguleringer	896.163	413.195
Øvrige finansielle indtægter	76.306	21.085
	1.234.305	936.752
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	205.412	481.315
Dagsværdireguleringer	82.804	593.059
Øvrige finansielle omkostninger	12.922	35.979
	301.138	1.110.353
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	151.673	(223.958)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(2.452)
	151.673	(226.410)
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	44.929.902	4.487.470
Tilgange	1.000.264	201.533
Kostpris ultimo	45.930.166	4.689.003
	2015	2014
	kr.	kr.
Af- og nedskrivninger primo	(1.542.603)	(1.714.318)
Årets afskrivninger	(229.805)	(104.782)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.772.408)	(1.819.100)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.157.758	2.869.903

Noter

5. Finansielle anlægsaktiver

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Associerede virksomheder:					
Lohfert & Lohfert A/S	Kgs. Lyngby	A/S	34,00	595.320	33.638

6. Udskudt skat

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Materielle anlægsaktiver	(6.307)	(17.115)
Gældsforpligtelser	(27.810)	12.402
Fremførbare skattemæssige underskud	376.993	499.262
	<u>342.876</u>	<u>494.549</u>

7. Virksomhedskapital

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
Ordinære aktier	1.000	500,00	500.000
	<u>1.000</u>		<u>500.000</u>

8. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	763.202	768.689	9.602.699	6.556.678
	<u>763.202</u>	<u>768.689</u>	<u>9.602.699</u>	<u>6.556.678</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditsgæld er der stillet pant i ejendomme med en bogført værdi på 28.230 t.kr.

Noter

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

Dr.-Ing., Dr.Med., Peter Lohfert ejer alle aktier i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på Cobra Invest 1974 A/S.