

Cobra Invest 1974 A/S

Hjorthøj 12
2800 Kgs.Lyngby
CVR-nr. 47525810

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2019

Dirigent

Navn: Peter Hannes Lohfert

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Cobra Invest 1974 A/S

Hjorthøj 12

2800 Kgs.Lyngby

CVR-nr.: 47525810

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Stefan Reinel, formand

Peter Hannes Lohfert

Henrik Praetorius

Direktion

Peter Hannes Lohfert, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 22.05.2019

Direktion

Peter Hannes Lohfert
adm. direktør

Bestyrelse

Stefan Reinel
formand

Peter Hannes Lohfert

Henrik Praetorius

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Cobra Invest 1974 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cobra Invest 1974 A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27762

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er et investeringselskab, der udlejer ejendomme og besidder aktier i et planlægningsfirma (Lohfert – Praetorius A/S).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Cobra Invest 1974 A/S har løbende investeret i ejendomme og forbedringer heraf.

Cobra Invest 1974 A/S ejer 100% af virksomheden Lohfert – Praetorius A/S.

Selskabet udviser et overskud på 133 t.kr før skat, og selskabets balance udviser en egenkapital på 50.559 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.054.000	1.074.000
Bruttoresultat		1.054.000	1.074.000
Administrationsomkostninger		(386.321)	(455.282)
Andre driftsomkostninger		<u>(1.293.478)</u>	<u>(1.091.134)</u>
Driftsresultat		(625.799)	(472.416)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		985.411	775.146
Andre finansielle indtægter	2	89.024	379.493
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(315.233)</u>	<u>(244.257)</u>
Resultat før skat		133.403	437.966
Skat af årets resultat	4	<u>139.815</u>	<u>(10.893)</u>
Årets resultat		<u>273.218</u>	<u>427.073</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		985.411	78.724
Overført resultat		<u>(1.212.193)</u>	<u>(151.651)</u>
		<u>273.218</u>	<u>427.073</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		43.397.795	43.652.632
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.678.228	2.684.346
Materielle anlægsaktiver	5	46.076.023	46.336.978
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.432.626	4.197.215
Udskudt skat		353.085	355.530
Finansielle anlægsaktiver	6	4.785.711	4.552.745
Anlægsaktiver		50.861.734	50.889.723
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.929	16.461
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		390.391	105.676
Andre tilgodehavender		3.500.000	3.601.297
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		353.328	296.446
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	42.849	52.634
Periodeafgrænsningsposter		26.290	31.228
Tilgodehavender		4.319.787	4.103.742
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.810.550	5.265.456
Værdipapirer og kapitalandele		3.810.550	5.265.456
Likvide beholdninger		76.840	122.616
Omsætningsaktiver		8.207.177	9.491.814
Aktiver		59.068.911	60.381.537

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.156.726	171.315
Overført overskud eller underskud		48.402.190	49.614.383
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital		50.558.916	50.785.698
Gæld til realkreditinstitutter		7.370.271	8.251.487
Langfristede gældsforpligtelser	8	7.370.271	8.251.487
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	792.187	788.246
Skyldig selskabsskat		211.068	273.508
Anden gæld		136.469	282.598
Kortfristede gældsforpligtelser		1.139.724	1.344.352
Gældsforpligtelser		8.509.995	9.595.839
Passiver		59.068.911	60.381.537
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	500.000	171.315	49.614.383
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	985.411	(1.212.193)
Egenkapital ultimo	500.000	1.156.726	48.402.190

	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	50.785.698
Udbetalt ordinært udbytte	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	500.000	273.218
Egenkapital ultimo	500.000	50.558.916

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.587
Renteindtægter i øvrigt	0	6.256
Dagsværdireguleringer	89.024	358.319
Øvrige finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>13.331</u>
	89.024	379.493
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	217.403	173.799
Dagsværdireguleringer	96.590	69.220
Øvrige finansielle omkostninger	<u>1.240</u>	<u>1.238</u>
	315.233	244.257
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	20.231	3.485
Regulering vedrørende tidligere år	(17.787)	7.408
Refusion i sambeskatning	<u>(142.259)</u>	<u>0</u>
	(139.815)	10.893

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	45.930.166	4.733.822
Tilgange	0	50.000
Kostpris ultimo	45.930.166	4.783.822
Af- og nedskrivninger primo	(2.277.534)	(2.049.476)
Årets afskrivninger	(254.837)	(56.118)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.532.371)	(2.105.594)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.397.795	2.678.228
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Udskudt skat kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.275.900	355.530
Afgange	0	(2.445)
Kostpris ultimo	3.275.900	353.085
Opskrivninger primo	921.315	0
Afskrivninger på goodwill	(258.795)	0
Andel af årets resultat	1.244.206	0
Udbytte	(750.000)	0
Opskrivninger ultimo	1.156.726	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.432.626	353.085

Goodwill udgør 1.941 t.kr af den regnskabsmæssige værdi ultimo.

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Lohfert - Praetorius A/S	Kgs. Lyngby	A/S	100,0

7. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse vedrører tilgodehavende husleje, som løbende afregnes på lige vilkår med øvrige lejere.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	<u>792.187</u>	<u>788.246</u>	<u>7.370.271</u>	<u>792.187</u>
	<u>792.187</u>	<u>788.246</u>	<u>7.370.271</u>	<u>792.187</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet pant i ejendomme med en bogført værdi på 24.423 t.kr.

11. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Administrationsomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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 klargøring 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	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang, der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.