

S

## **Cobra Invest 1974 A/S**

Hjorthøj 12  
2800 Kongens Lyngby  
CVR-nr. 47525810

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Hannes Lohfert

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Cobra Invest 1974 A/S  
Hjorthøj 12  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 47525810  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

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

### Direktion

Peter Hannes 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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 19.05.2017

### Direktion

Peter Hannes 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 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 19.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Andersen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet er et investeringsselskab, 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 har i året erhvervet 66% af virksomheden Lohfert – Praetorius A/S, således at Cobra Invest 1974 A/S nu råder over 100% af virksomheden Lohfert – Praetorius A/S

Selskabet udviser et underskud på 624 t.kr før skat, og selskabets balance udviser en egenkapital på 50.859 t.kr

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Nettoomsætning		1.098.000	1.218.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.098.000</b>	<b>1.218.000</b>
Administrationsomkostninger	1	(767.705)	(626.867)
Andre driftsomkostninger		(1.284.567)	(1.212.732)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(954.272)</b>	<b>(621.599)</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		238.760	11.437
Andre finansielle indtægter	2	364.729	1.234.305
Andre finansielle omkostninger	3	(273.061)	(301.138)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(623.844)</b>	<b>323.005</b>
Skat af årets resultat	4	131.546	(151.673)
<b>Årets resultat</b>		<b>(492.298)</b>	<b>171.332</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	1.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		92.591	(796.972)
Overført resultat		(1.084.889)	(31.696)
		<b>(492.298)</b>	<b>171.332</b>



## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		43.905.195	44.157.758
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.799.534	2.869.903
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>46.704.729</b>	<b>47.027.661</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.422.069	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	202.409
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.390.994	10.291.474
Udskudt skat	7	474.422	342.876
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>10.287.485</b>	<b>10.836.759</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>56.992.214</b>	<b>57.864.420</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		446.466	981.585
Andre tilgodehavender		3.576.837	3.564.971
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.023.303</b>	<b>4.546.556</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>126.750</b>	<b>761.864</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.150.053</b>	<b>5.308.420</b>
<b>Aktiver</b>		<b>61.142.267</b>	<b>63.172.840</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	8	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		92.591	0
Overført overskud eller underskud		49.766.034	50.850.923
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>50.858.625</u></b>	<b><u>52.350.923</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.938.989	9.602.699
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>8.938.989</u></b>	<b><u>9.602.699</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	778.402	768.689
Anden gæld		566.251	450.529
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.344.653</u></b>	<b><u>1.219.218</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.283.642</u></b>	<b><u>10.821.917</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>61.142.267</u></b>	<b><u>63.172.840</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	0	50.850.923	1.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)
Årets resultat	0	92.591	(1.084.889)	500.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>92.591</b>	<b>49.766.034</b>	<b>500.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				52.350.923
Udbetalt ordinært udbytte				(1.000.000)
Årets resultat				(492.298)
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>50.858.625</b>

## Noter

### 1. Administrationsomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret gennemsnitligt haft 1 fuldtidsansat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	13.809	16.632
Renteindtægter i øvrigt	132.937	245.204
Dagsværdireguleringer	119.000	896.163
Øvrige finansielle indtægter	98.983	76.306
	<b>364.729</b>	<b>1.234.305</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	188.725	205.412
Dagsværdireguleringer	83.171	82.804
Øvrige finansielle omkostninger	1.165	12.922
	<b>273.061</b>	<b>301.138</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(131.546)	151.673
	<b>(131.546)</b>	<b>151.673</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	45.930.166	4.689.003
Tilgange	0	96.820
Afgange	0	(52.001)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.930.166</b>	<b>4.733.822</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.772.408)	(1.819.100)
Årets afskrivninger	(252.563)	(115.188)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.024.971)</b>	<b>(1.934.288)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>43.905.195</b>	<b>2.799.534</b>
	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	0	295.000
Overførsler	295.000	(295.000)
Tilgange	2.980.900	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.275.900</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	(92.571)
Afskrivninger på goodwill	(129.397)	0
Andel af årets resultat	368.137	0
Andre reguleringer	(92.571)	92.571
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>146.169</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.422.069</b>	<b>0</b>

Goodwill udgør 2.459 t.kr af den regnskabsmæssige værdi ultimo

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: Lohfert - Praetorius A/S	Kgs. Lyngby	A/S	100,0	963.516	368.196

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	2.387	(6.307)
Gældsforpligtelser	2.576	(27.810)
Fremførbare skattemæssige underskud	469.459	376.993
	<b>474.422</b>	<b>342.876</b>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>8. Virksomhedskapital</b>			
N/A	1.000	500	500.000
	<b>1.000</b>		<b>500.000</b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til reakreditinstitutter	778.402	768.689	8.938.989	5.990.779
	<b>778.402</b>	<b>768.689</b>	<b>8.938.989</b>	<b>5.990.779</b>

## Noter

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditsgæld er der stillet pant i ejendomme med en bogført værdi på 24.597 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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### 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 associerede virksomheder

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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, 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	3-5 år

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 er fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwill-beløbet 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.

### 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 af uafskrevet 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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