



Cobra Invest 1974 A/S

Hjorthøj 12
2800 Kgs.Lyngby
CVR-nr. 47525810

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.05.2023

Carolina Elisabeth Praetorius
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Cobra Invest 1974 A/S

Hjorthøj 12

2800 Kgs.Lyngby

CVR-nr.: 47525810

Hjemsted: Lyngby-taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Stefan Reinel, formand

Peter Hannes Lohfert

Henrik Praetorius

Direktion

Peter Hannes Lohfert, direktør

Carolina Elisabeth Praetorius, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 26.05.2023

Direktion

Peter Hannes Lohfert

direktør

Carolina Elisabeth Praetorius

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 26.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27762

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et underskud på 368 t.kr før skat, og selskabets balance udviser en egenkapital på 52.075 t.kr.

Årets resultat er præget af en ufavorabel udvikling på selskabets investeringer i værdipapirer, som udgør et tab på 1.370 t.kr. i regnskabsåret.

Ledelsen anser resultatet som værende utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i maj 2023 solgt en ejendom med en bogført værdi på ca. 13 mio. Salget har medført en betydelig gevinst.

Der er herudover ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		612.000	612.000
Bruttoresultat		612.000	612.000
Administrationsomkostninger		(394.908)	(418.548)
Andre driftsomkostninger		(1.390.256)	(820.077)
Driftsresultat		(1.173.164)	(626.625)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.241.809	2.395.173
Andre finansielle indtægter	3	0	1.365.690
Andre finansielle omkostninger	4	(1.436.742)	(80.864)
Resultat før skat		(368.097)	3.053.374
Skat af årets resultat	5	526.646	(191.365)
Årets resultat		158.549	2.862.009
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.000.000
Overført resultat		(1.841.451)	1.862.009
Resultatdisponering		158.549	2.862.009

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		27.019.312	27.174.326
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.678.710	2.698.836
Materielle aktiver	6	29.698.022	29.873.162
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.083.281	5.341.472
Udskudt skat		132.362	135.477
Finansielle aktiver	7	5.215.643	5.476.949
Anlægsaktiver		34.913.665	35.350.111
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.541	40.541
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	659.670
Andre tilgodehavender		3.500.000	3.500.000
Tilgodehavende skat		47.101	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		706.640	750.090
Periodeafgrænsningsposter		20.666	14.551
Tilgodehavender		4.314.948	4.964.852
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.250.290	14.620.750
Værdipapirer og kapitalandele		13.250.290	14.620.750
Likvide beholdninger		1.290.411	656.051
Omsætningsaktiver		18.855.649	20.241.653
Aktiver		53.769.314	55.591.764

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.807.381	2.065.572
Overført overskud eller underskud		47.767.470	49.350.730
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.000.000
Egenkapital		52.074.851	52.916.302
Gæld til realkreditinstitutter		1.016.874	1.460.878
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.016.874	1.460.878
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	355.958	351.831
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.899	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		66.935	40.746
Skyldig skat		0	592.090
Anden gæld		251.797	229.917
Kortfristede gældsforpligtelser		677.589	1.214.584
Gældsforpligtelser		1.694.463	2.675.462
Passiver		53.769.314	55.591.764
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleomkostninger	2		
Dagsværdioplysninger	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.065.572	49.350.730	1.000.000	52.916.302
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Overført til reserver	0	(258.191)	258.191	0	0
Årets resultat	0	0	(1.841.451)	2.000.000	158.549
Egenkapital ultimo	500.000	1.807.381	47.767.470	2.000.000	52.074.851

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i maj 2023 solgt en ejendom med en bogført værdi på ca. 13 mio. Salget har medført en betydelig gevinst.

2 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Dagsværdireguleringer	0	1.365.690
	0	1.365.690

4 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	60.439	71.412
Dagsværdireguleringer	1.370.460	0
Øvrige finansielle omkostninger	5.843	9.452
	1.436.742	80.864

5 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	3.116	189.288
Regulering vedrørende tidligere år	1.621	2.077
Refusion i sambeskatning	(531.383)	0
	(526.646)	191.365

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	29.738.840	4.921.071
Kostpris ultimo	29.738.840	4.921.071
Af- og nedskrivninger primo	(2.564.516)	(2.222.236)
Årets afskrivninger	(155.012)	(20.125)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.719.528)	(2.242.361)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.019.312	2.678.710

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Udskudt skat kr.
Kostpris primo	3.275.900	132.362
Kostpris ultimo	3.275.900	132.362
Opskrivninger primo	2.065.572	0
Afskrivninger på goodwill	(258.795)	0
Andel af årets resultat	2.500.604	0
Udbytte	(2.500.000)	0
Opskrivninger ultimo	1.807.381	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.083.281	132.362

Goodwill udgør 906 t.kr af den regnskabsmæssige værdi ultimo.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Lohfert - Praetorius A/S	Kgs. Lyngby	A/S	100,0

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	355.958	351.831	1.016.874	264.084
	355.958	351.831	1.016.874	264.084

9 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede investerings- selskaber kr.
Dagsværdi ultimo	13.250.290
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.370.460)

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet pant i ejendomme med en bogført værdi på 5.609 t.kr.

12 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Dr.-Ing., Dr.Med., Peter Lohfert ejer 90% af 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.

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 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.

Balancen**Materielle aktiver**

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:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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. 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.

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 skat

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

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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