

Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS

Kobbelvænget 1
7000 Fredericia

CVR-nummer: 34715440

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2016 - 30. september 2017

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling,
den 28. oktober 2017

Dirigent: Peter Wolters



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning mv.	5
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 23. oktober 2017

Direktion

Carsten Nommensen Tingskov

Bestyrelse

Brian Pedersen

Carsten Nommensen Tingskov

Erik Dons

Jan Skov Jensen

Lars Hauge

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 23. oktober 2017

EKL revision
Registreret revisionsanpartsselskab
cvr-nr. 30175859

Torben Reib CMA
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS Kobbelvænget 1 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 34 71 54 40 Stiftet: 2. oktober 2012 Hjemsted: Fredericia Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Brian Pedersen Carsten Nommensen Tingskov Erik Dons Jan Skov Jensen Lars Hauge
Direktion	Carsten Nommensen Tingskov
Pengeinstitut	Jyske Bank Enghavevej 32 7100 Vejle
Revisor	EKL Revision, Registreret revisionsanpartsselskab Skomagervej 13b 7100 Vejle

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ikke registreret nogen usædvanlige forhold i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har ikke registreret nogen væsentlige usikkerheder ved indregninger og målinger i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter i den forløbne regnskabsperiode. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ansvarlige kapital udgør t.kr. 500. Efter overførsel af årets resultat udgør årets frie egenkapital t.kr. 265 og selskabets samlede egenkapital udgør t.kr. 765.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer en uændret aktivitetsniveau i det kommende regnskabsår og forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2017/18.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

	2016/17	2015/16
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	158.334	157.712
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-79.624	-68.776
Andre eksterne omkostninger.....	-8.486	-6.209
BRUTTORESULTAT	70.224	82.727
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	36.000	7.040
DRIFTSRESULTAT	106.224	89.767
Andre finansielle indtægter	12	0
Andre finansielle omkostninger	-22.408	-22.165
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	83.828	67.602
1 Skat af årets resultat	-16.269	-14.968
ÅRETS RESULTAT	67.559	52.634
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	67.559	52.634
DISPONERET I ALT	67.559	52.634

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
2 Grunde og bygninger.....	950.000	914.000
Materielle anlægsaktiver	950.000	914.000
ANLÆGSAKTIVER	950.000	914.000
Periodeafgrænsningsposter	5.832	3.344
Tilgodehavender	5.832	3.344
Likvide beholdninger	224.288	200.142
OMSÆTNINGSAKTIVER	230.120	203.486
AKTIVER	1.180.120	1.117.486

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat	265.495	197.936
3 EGENKAPITAL	765.495	697.936
Hensættelse til udskudt skat	18.258	12.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	18.258	12.000
Prioritetsgæld	344.460	363.480
Selskabsskat	6.011	8.782
Langfristede gældsforpligtelser	350.471	372.262
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	20.569	19.941
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.094	2.923
4 Selskabsskat	2.000	1.974
Anden gæld	15.233	5.650
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	4.800
Kortfristede gældsforpligtelser	45.896	35.288
GÆLDSFORPLIGTELSER	396.367	407.550
PASSIVER	1.180.120	1.117.486

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2016/17	2015/16
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	10.011	12.782
Regulering af udskudt skat.....	6.258	2.184
Regulering af tidligere års skat.....	0	2
	<u>16.269</u>	<u>14.968</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		892.400
Tilgang i årets løb.....		0
Afgang i årets løb.....		0
		<u>892.400</u>
Kostpris 30. september 2017		892.400
Regulering til dagsværdi, primo.....		21.600
Årets regulering til dagsværdi.....		36.000
		<u>57.600</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2017		57.600
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017		<u><u>950.000</u></u>

NOTER

	1/10 2016	Forslag til resultat- disponering	30/9 2017
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat	197.936	67.559	265.495
	<u>697.936</u>	<u>67.559</u>	<u>765.495</u>

Virksomhedskapitalen sammensætter sig således:

A-anparter, kr. 232.000

B-anparter, kr. 268.000

	2017	2016
4 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo.....	1.974	-396
Selskabsskat overført fra langfristede gældsforpligtelser	8.782	12.100
Selskabsskat overført til langfristede gældsforpligtelser.....	-6.011	-8.782
Skat af årets resultat	10.011	12.782
Regulering af tidligere års skat.....	0	2
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	38	-11.744
Betalt ordinær acontoskat.....	-4.000	-2.000
Betalt frivillig acontoskat	-8.782	0
Procentregulering, selskabsskat	-12	12
	<u>2.000</u>	<u>1.974</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 389, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 950.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



...meget mere end tal

EKL revision

Registreret revisionsanpartsselskab

Skomagervej 13 b
7100 Vejle
Tlf. 75 72 73 55
CVR-nr.: 30 17 58 59
www.ekl.dk

