

Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS

Kobbelvænget 1  
7000 Fredericia

CVR-nummer: 34715440

ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2018 - 30. september 2019

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. oktober 2019

---

Dirigent: Kim Armand



INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	3
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	5
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	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 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 20. oktober 2019

### **Direktion**

Carsten Nommensen Tingskov

### **Bestyrelse**

Jan Skov Jensen  
Formand

Carsten Nommensen Tingskov

Henrik Grevsen

Lars Hauge

Ulrich Hedegaard Madsen

## 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 2018 - 30. september 2019 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 20. oktober 2019

EKL revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 30175859

Torben Reib CMA  
Registreret revisor  
MNE nr.: mne18225

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS Kobbelvænget 1 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 34 71 54 40 Stiftet: 2. oktober 2012 Kommune: Fredericia Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Jan Skov Jensen, formand Carsten Nommensen Tingskov Henrik Grevsen Lars Hauge Ulrich Hedegaard Madsen
<b>Direktion</b>	Carsten Nommensen Tingskov
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Enghavevej 32 7100 Vejle
<b>Revisor</b>	EKL Revision, Registreret revisionsanpartsselskab Skomagervej 13b 7100 Vejle
<b>Ejerforhold</b>	MC Chaufførerne Kobbelvænget 1 7000 Fredericia

## 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. 361 og selskabets samlede egenkapital udgør t.kr. 861.

### **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 2019/20.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

	2018/19	2017/18
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	158.760	157.197
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-73.684	-67.190
Andre eksterne omkostninger.....	-6.182	-6.433
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>78.894</b>	<b>83.574</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	15.000	-14.220
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>93.894</b>	<b>69.354</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-21.906	-21.654
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>71.988</b>	<b>47.700</b>
1 Skat af årets resultat .....	-13.666	-10.419
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>58.322</b>	<b>37.281</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	58.322	37.281
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>58.322</b>	<b>37.281</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019  
AKTIVER

	2019	2018
2 Investeringsejendomme.....	980.000	965.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>980.000</b>	<b>965.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>980.000</b>	<b>965.000</b>
Andre tilgodehavender .....	420	0
Periodeafgrænsningsposter .....	6.219	4.877
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>6.639</b>	<b>4.877</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>237.117</b>	<b>220.216</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>243.756</b>	<b>225.093</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.223.756</b>	<b>1.190.093</b>



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat .....	361.098	302.775
<b>3 EGENKAPITAL .....</b>	<b>861.098</b>	<b>802.775</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	18.870	17.414
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>18.870</b>	<b>17.414</b>
Prioritetsgæld .....	304.514	324.811
Selskabsskat .....	8.232	5.264
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>312.746</b>	<b>330.075</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	21.884	21.216
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	2.690	6.744
<b>5 Selskabsskat .....</b>	<b>2.000</b>	<b>3.000</b>
Anden gæld .....	4.468	8.869
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>31.042</b>	<b>39.829</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>343.788</b>	<b>369.904</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.223.756</b>	<b>1.190.093</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2018/19	2017/18
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	12.232	11.264
Regulering af udskudt skat.....	1.456	-844
Regulering af tidligere års skat.....	-22	-1
	<u>13.666</u>	<u>10.419</u>
		Investerings- ejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....		921.620
Tilgang i årets løb.....		0
Afgang i årets løb.....		0
		<u>921.620</u>
Kostpris 30. september 2019		921.620
Opskrivninger, primo .....		43.380
Årets opskrivninger.....		15.000
		<u>58.380</u>
Opskrivninger 30. september 2019		58.380
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019 .....</b>		<b><u>980.000</u></b>

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 30. september 2019 er opgjort ud fra nettoforrentningen for erhvervsnejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for de kommende år. For en nærmere beskrivelse henvises til afsnittet investeringsejendomme under anvendt regnskabspraksis.

Ejendommen, som delvist udlejes til beboelse, er kategoriseret ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand samt udviklingsmuligheder. Til fastlæggelse af dagsværdi er der forudsat en belægning på 100% samt et afkastkrav på 6,25%.

En stigning i afkastkravet vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi og et fald i belægningsprocent i forhold til anvendte forudsætninger vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi.

## NOTER

	1/10 2018	Forslag til resultat- disponering	30/9 2019
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat .....	302.776	58.322	361.098
	<u>802.776</u>	<u>58.322</u>	<u>861.098</u>

Virksomhedskapitalen sammensætter sig således:

A-anparter, kr. 232.000

B-anparter, kr. 268.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	346.028	326.398	21.884	231.502
Selskabsskat .....	5.264	8.232	0	0
	<u>351.292</u>	<u>334.630</u>	<u>21.884</u>	<u>231.502</u>

	2019	2018
<b>5 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo.....	3.000	2.000
Selskabsskat overført fra langfristede gældsforpligtelser .....	5.264	6.011
Selskabsskat overført til langfristede gældsforpligtelser.....	-8.232	-5.264
Skat af årets resultat .....	12.232	11.264
Regulering af tidligere års skat.....	-22	-1
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	-5.242	-6.010
Betalt ordinær acontoskat.....	-5.000	-5.000
	<u>2.000</u>	<u>3.000</u>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 347, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 980.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS for 2018/19 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.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

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 gældsmetode 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.

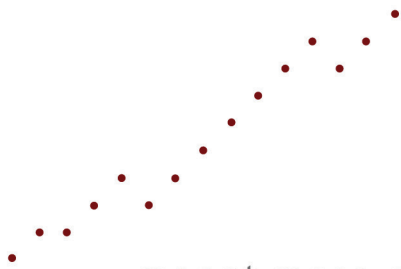
Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte 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](http://www.ekl.dk)



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Carsten Nommensen Tingskov

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-056683869065  
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2019 kl.: 12:37:24  
Underskrevet med NemID

## Jan Skov Jensen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-618678383531  
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2019 kl.: 21:50:41  
Underskrevet med NemID

## Ulrich Hedegaard Madsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-975763283138  
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2019 kl.: 08:34:46  
Underskrevet med NemID

## Carsten Nommensen Tingskov

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-056683869065  
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2019 kl.: 13:59:05  
Underskrevet med NemID

## Henrik Grevsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-388481084940  
Tidspunkt for underskrift: 02-11-2019 kl.: 16:36:28  
Underskrevet med NemID

## Lars Hauge

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-742958991835  
Tidspunkt for underskrift: 31-10-2019 kl.: 20:01:32  
Underskrevet med NemID

## Torben Reib

---

Som Revisor NEM ID  
På vegne af EKL revision, Registreret revisionsanpartsselsk...  
RID: 1171447742388  
Tidspunkt for underskrift: 03-11-2019 kl.: 15:00:01  
Underskrevet med NemID

## Kim Armand Nielsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-327240578814  
Tidspunkt for underskrift: 10-11-2019 kl.: 15:14:31  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 1da5491erYJY28416673