

Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS

Kobbelvænget 1  
7000 Fredericia

CVR-nummer: 34715440

**ÅRSRAPPORT**  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den 5. november 2016

---

Dirigent: Kim Romedahl Ravn



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 2015 - 30. september 2016</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 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 26. oktober 2016

### **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 2015 - 30. september 2016 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 26. oktober 2016

EKL revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
cvr-nr. 30175859

Torben Reib CMA  
Registreret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Brian Pedersen Carsten Nommensen Tingskov Erik Dons Jan Skov Jensen Lars Hauge
<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

## 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**

Selskabets aktivitet har i den forløbne regnskabsperiode udviklet sig som forventet. Årets resultat udgør et overskud på tkr. 53, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets ansvarlige kapital udgør tkr. 500. Efter overførsel af årets resultat udgør årets frie egenkapital tkr. 198 og selskabets samlede egenkapital udgør tkr. 698.

### **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 tilsvarende positivt resultat for regnskabsåret 2016/17.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

	2015/16	2014/15
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	157.712	156.698
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-68.776	-77.231
Andre eksterne omkostninger.....	-6.209	-4.514
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>82.727</b>	<b>74.953</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	7.040	10.000
Andre finansielle omkostninger .....	-22.165	-23.021
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>67.602</b>	<b>61.932</b>
1 Skat af årets resultat .....	-14.968	-12.089
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>52.634</b>	<b>49.843</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	52.634	49.843
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>52.634</b>	<b>49.843</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015
2 Investeringsejendomme.....	914.000	885.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>914.000</b>	<b>885.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>914.000</b>	<b>885.000</b>
Selskabsskat .....	0	396
Andre tilgodehavender .....	0	665
Periodeafgrænsningsposter .....	3.344	5.237
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>3.344</b>	<b>6.298</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>200.142</b>	<b>184.861</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>203.486</b>	<b>191.159</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.117.486</b>	<b>1.076.159</b>



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat .....	197.936	145.302
<b>3 EGENKAPITAL .....</b>	<b>697.936</b>	<b>645.302</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	12.000	9.816
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>12.000</b>	<b>9.816</b>
Prioritetsgæld .....	363.480	381.890
Selskabsskat .....	8.782	12.100
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>372.262</b>	<b>393.990</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	19.941	19.332
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	2.923	2.689
<b>5 Selskabsskat .....</b>	<b>1.974</b>	<b>0</b>
Anden gæld .....	5.650	5.030
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	4.800	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>35.288</b>	<b>27.051</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>407.550</b>	<b>421.041</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>1.117.486</b>	<b>1.076.159</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2015/16	2014/15
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	12.782	12.100
Regulering af udskudt skat.....	2.184	-15
Regulering af tidligere års skat.....	2	4
	<u>14.968</u>	<u>12.089</u>
		Investerings- ejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....		870.440
Tilgang i årets løb.....		21.960
Afgang i årets løb.....		0
		<u>892.400</u>
Kostpris 30. september 2016		
Opskrivninger, primo .....		14.560
Årets opskrivninger.....		7.040
		<u>21.600</u>
Opskrivninger 30. september 2016		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016 .....</b>		<b><u>914.000</u></b>

## NOTER

	1/10 2015	Forslag til resultat- disponering	30/9 2016
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat .....	145.302	52.634	197.936
	<u>645.302</u>	<u>52.634</u>	<u>697.936</u>

Virksomhedskapitalen sammensætter sig således:

A-anparter, kr. 232.000

B-anparter, kr. 268.000

	Restgæld 30/9 2016	Dagsværdi 30/9 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	409.200	383.421	19.941	303.016
Selskabsskat .....	8.782	8.782	0	0
	<u>417.982</u>	<u>392.203</u>	<u>19.941</u>	<u>303.016</u>

	2016	2015
<b>5 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo.....	-396	2.363
Selskabsskat overført fra langfristede gældsforpligtelser .....	12.100	14.230
Selskabsskat overført til langfristede gældsforpligtelser.....	-8.782	-12.100
Skat af årets resultat .....	12.782	12.100
Regulering af tidligere års skat.....	2	4
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	-11.744	-2.363
Betalt ordinær acontoskat.....	-2.000	0
Betalt frivillig acontoskat .....	0	-14.670
Procentregulering, selskabsskat .....	12	40
	<u>1.974</u>	<u>-396</u>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor tkr. 409, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 914.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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, ejendommens 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 investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi.

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

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

#### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

### **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)

