

Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS

Kobbelvænget 1
7000 Fredericia

CVR-nummer: 34715440

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2021 - 30. september 2022

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. oktober 2022

Dirigent: Kim Romedahl Ravn



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 22. oktober 2022

Direktion

Carsten Nommensen Tingskov

Bestyrelse

Jan Skov Jensen
Formand

Carsten Nommensen Tingskov

Erik Dons

Kim Romedahl Ravn

Palle Christensen

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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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 22. oktober 2022

EKL revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 30175859

Torben Reib CMA
Registreret revisor
MNE nr.: mne18225

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Jan Skov Jensen, formand Carsten Nommensen Tingskov Erik Dons Kim Romedahl Ravn Palle Christensen
Direktion	Carsten Nommensen Tingskov
Pengeinstitut	Jyske Bank Enghavevej 32 7100 Vejle
Revisor	EKL Revision, Registreret revisionsanpartsselskab Skomagervej 13b 7100 Vejle
Ejerforhold	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

Selskabets investeringsejendom er vurderet ud fra et forretningskrav på 6,25%, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommens beliggenhed, stand og anvendelse. Det vil dog altid være en konkret vurdering, og der hersker derfor en risiko omkring denne værdiansættelse. Det er ledelsens vurdering, at den indregnede værdi er korrekte og retvisende.

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 er nogenlunde som forventet.

Selskabets ansvarlige kapital udgør t.kr. 500. Efter overførsel af årets resultat udgør årets frie egenkapital t.kr. 443 og selskabets samlede egenkapital udgør t.kr. 943.

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 2022/23.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

	2021/22	2020/21
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	162.744	161.920
Investerings ejendommenes driftsomkostninger	-85.426	-82.112
Andre eksterne omkostninger.....	-11.543	-4.457
BRUTTORESULTAT	65.775	75.351
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-3.962	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	61.813	75.351
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-53.139	0
DRIFTSRESULTAT	8.674	75.351
Andre finansielle omkostninger	-20.770	-21.828
RESULTAT FØR SKAT	-12.096	53.523
Skat af årets resultat	2.628	-9.556
ÅRETS RESULTAT	-9.468	43.967
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-9.468	43.967
DISPONERET I ALT	-9.468	43.967

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022
 AKTIVER

	2022	2021
1 Investeringsejendomme.....	1.030.000	975.000
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	55.469	0
Materielle anlægsaktiver	1.085.469	975.000
ANLÆGSAKTIVER	1.085.469	975.000
2 Selskabsskat	3.000	0
Andre tilgodehavender	0	600
Periodeafgrænsningsposter.....	14.560	6.377
Tilgodehavender	17.560	6.977
Likvide beholdninger	119.582	284.148
OMSÆTNINGSAKTIVER	137.142	291.125
AKTIVER	1.222.611	1.266.125

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat	442.920	452.388
EGENKAPITAL	942.920	952.388
Hensættelse til udskudt skat	10.716	13.344
HENSATTE FORPLIGTELSER	10.716	13.344
Prioritetsgæld	239.529	261.894
Selskabsskat	0	7.704
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	239.529	269.598
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	24.018	23.284
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.198	4.095
Selskabsskat	0	2.000
Anden gæld	1.230	1.416
Kortfristede gældsforpligtelser	29.446	30.795
GÆLDSFORPLIGTELSER	268.975	300.393
PASSIVER	1.222.611	1.266.125

- 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat, primo	452.388	408.421
Årets resultat	-9.468	43.967
Overført resultat ultimo	442.920	452.388
6 EGENKAPITAL	942.920	952.388

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	921.620	0
Tilgang i årets løb.....	108.139	59.431
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. september 2022	1.029.759	59.431
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo.....	53.380	0
Årets værdireguleringer.....	-53.139	0
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer 30. september 2022	241	0
	<hr/>	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-3.962
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. september 2022	0	-3.962
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	1.030.000	55.469
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 30. september 2022 er opgjort ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 beskrives 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

	2022	2021		
2 Selskabsskat				
Selskabsskat, primo	-2.000	-2.000		
Selskabsskat overført fra langfristede gældsforpligtelser.....	-7.704	-9.860		
Selskabsskat overført til langfristede gældsforpligtelser.....	0	7.704		
Skat af årets resultat	0	-11.704		
Betalt ordinær acontoskat.....	5.000	4.000		
Betalt frivillig acontoskat	7.704	9.860		
Selskabsskat i alt.....	3.000	-2.000		
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	285.178	263.547	24.018	151.696
Selskabsskat	7.704	0	0	0
	292.882	263.547	24.018	151.696
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme.....			1.030.000	975.000
			1.030.000	975.000
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Investeringsejendomme.....			53.139	0
			53.139	0
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 280, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.030.				
6 Egenkapital				
Selskabskapitalen er fordelt således:				
A - anparter, nominelt				232.000
B - anparter, nominelt.....				268.000
				500.000

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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, vedligeholdelse og lignende.

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 poster direkte på egenkapitalen.

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 investeringsejendomme".

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

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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



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: 25-10-2022 kl.: 08:30:26
Underskrevet med NemID

Jan Skov Jensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-618678383531
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2022 kl.: 10:06:21
Underskrevet med NemID

Carsten Nommensen Tingskov

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-056683869065
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2022 kl.: 11:29:05
Underskrevet med NemID

Kim Romedahl Ravn

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-132969849022
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2022 kl.: 13:45:10
Underskrevet med NemID

Palle Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-154563379757
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2022 kl.: 17:32:28
Underskrevet med NemID

Erik Dons

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-506177277532
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2022 kl.: 09:58:09
Underskrevet med NemID

Torben Reib

Som Revisor NEM ID
RID: 1171447742388
Tidspunkt for underskrift: 02-11-2022 kl.: 07:58:31
Underskrevet med NemID

Kim Romedahl Ravn

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-132969849022
Tidspunkt for underskrift: 02-11-2022 kl.: 09:37:44
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 7a70f0kQwKZ248623379