

Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS

Kobbelvænget 1
7000 Fredericia

CVR-nummer: 34715440

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2019 - 30. september 2020

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. oktober 2020

Dirigent: Kim Romedahl Ravn



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning mv.	5
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 12. oktober 2020

Direktion

Carsten Nommensen Tingskov

Bestyrelse

Jan Skov Jensen
Formand

Carsten Nommensen Tingskov

Ulrich Hedegaard Madsen

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 2019 - 30. september 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 12. oktober 2020

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 Lars Hauge Ulrich Hedegaard Madsen
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 anses for tilfredsstillende.

Selskabets ansvarlige kapital udgør t.kr. 500. Efter overførsel af årets resultat udgør årets frie egenkapital t.kr. 408 og selskabets samlede egenkapital udgør t.kr. 908.

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 2020/21.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

	2019/20	2018/19
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	161.388	158.760
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-68.564	-73.684
Andre eksterne omkostninger.....	-8.281	-6.182
BRUTTORESULTAT	84.543	78.894
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.000	15.000
DRIFTSRESULTAT	79.543	93.894
Andre finansielle omkostninger	-21.737	-21.906
RESULTAT FØR SKAT	57.806	71.988
1 Skat af årets resultat	-10.482	-13.666
ÅRETS RESULTAT	47.324	58.322
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	47.324	58.322
DISPONERET I ALT	47.324	58.322

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
2 Investeringsejendomme.....	975.000	980.000
Materielle anlægsaktiver	975.000	980.000
ANLÆGSAKTIVER	975.000	980.000
Andre tilgodehavender	0	420
Periodeafgrænsningsposter	6.138	6.219
Tilgodehavender	6.138	6.639
Likvide beholdninger	266.186	237.117
OMSÆTNINGSAKTIVER	272.324	243.756
AKTIVER	1.247.324	1.223.756

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat	408.421	361.098
3 EGENKAPITAL	908.421	861.098
Hensættelse til udskudt skat	15.492	18.870
HENSATTE FORPLIGTELSER	15.492	18.870
Prioritetsgæld	283.548	304.514
Selskabsskat	9.860	8.232
4 Langfristede gældsforpligtelser	293.408	312.746
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	22.574	21.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.189	2.690
5 Selskabsskat	2.000	2.000
Anden gæld	2.240	4.468
Kortfristede gældsforpligtelser	30.003	31.042
GÆLDSFORPLIGTELSER	323.411	343.788
PASSIVER	1.247.324	1.223.756
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019/20	2018/19
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	13.860	12.232
Regulering af udskudt skat.....	-3.378	1.456
Regulering af tidligere års skat.....	0	-22
	<u>10.482</u>	<u>13.666</u>
		Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		921.620
Tilgang i årets løb.....		0
Afgang i årets løb.....		0
		<u>921.620</u>
Kostpris 30. september 2020		921.620
Værdiregulering, primo.....		58.380
Afgang i årets løb.....		-5.000
		<u>53.380</u>
Værdiregulering 30. september 2020		53.380
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		<u>975.000</u>

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 30. september 2020 er opgjort ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 2019	Forslag til resultat- disponering	30/9 2020
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat	361.097	47.324	408.421
	<u>861.097</u>	<u>47.324</u>	<u>908.421</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
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	326.399	306.122	22.574	205.243
Selskabsskat	8.232	9.860	0	0
	<u>334.631</u>	<u>315.982</u>	<u>22.574</u>	<u>205.243</u>

	2020	2019
5 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo.....	2.000	3.000
Selskabsskat overført fra langfristede gældsforpligtelser	8.232	5.264
Selskabsskat overført til langfristede gældsforpligtelser.....	-9.860	-8.232
Skat af årets resultat	13.860	12.232
Regulering af tidligere års skat.....	0	-22
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	0	-5.242
Betalt ordinær acontoskat.....	-4.000	-5.000
Betalt frivillig acontoskat.....	-8.232	0
	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 325, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 975.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS for 2019/20 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 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.

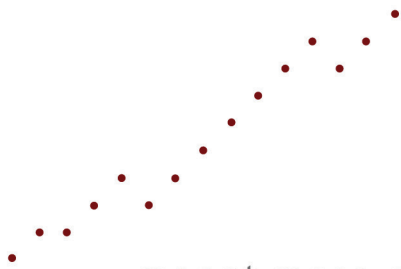
Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte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



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: 28-10-2020 kl.: 09:09:36
Underskrevet med NemID

Jan Skov Jensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-618678383531
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2020 kl.: 10:47:07
Underskrevet med NemID

Carsten Nommensen Tingskov

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-056683869065
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2020 kl.: 11:01:36
Underskrevet med NemID

Ulrich Hedegaard Madsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-975763283138
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2020 kl.: 09:58:55
Underskrevet med NemID

Lars Hauge

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-742958991835
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2020 kl.: 14:06:27
Underskrevet med NemID

Torben Reib

Som Revisor NEM ID
På vegne af EKL revision, registreret revisionsanpartsselskab
RID: 1171447742388
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2020 kl.: 14:10:40
Underskrevet med NemID

Kim Romedahl Ravn

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-132969849022
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2020 kl.: 08:16:30
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: c524c65azxT240872264