

Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS

Kobbelvænget 1
7000 Fredericia

CVR-nummer: 34715440

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2023 - 30. september 2024

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. oktober 2024

Dirigent: Lars Hauge



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

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 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21. oktober 2024

Direktion

Carsten Nommensen Tingskov

Bestyrelse

Michael Kaae Kristensen
Formand

Alex Moseholt

Carsten Nommensen Tingskov

Palle Christensen

Torsten Lund

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 2023 - 30. september 2024 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 revisorers 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 21. oktober 2024

EKL revision
En del af: Revision Ry & Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439

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	Michael Kaae Kristensen, formand Alex Moseholt Carsten Nommensen Tingskov Palle Christensen Torsten Lund
Direktion	Carsten Nommensen Tingskov
Pengeinstitut	Jyske Bank Enghavevej 32 7100 Vejle
Revisor	EKL Revision, En del af: Revision Ry & Hammel Godkendt Revisionsaktieselskab Skomagervej 13b 7100 Vejle
Ejerforhold	MC Chaufførerne Kobbelvænget 1 7000 Fredericia

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

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 som forventet, når der ses bort fra den negative dagsværdiregulering i regnskabsåret.

Selskabets ansvarlige kapital udgør t.kr. 500. Efter overførsel af årets resultat udgør årets frie egenkapital t.kr. 395 og selskabets samlede egenkapital udgør t.kr. 895.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

	2023/24	2022/23
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	167.462	163.556
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-80.120	-73.552
Andre eksterne omkostninger.....	-6.537	-8.479
BRUTTORESULTAT	80.805	81.525
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-11.886	-11.886
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	68.919	69.639
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-100.317	-30.000
DRIFTSRESULTAT	-31.398	39.639
Andre finansielle indtægter	53	0
Andre finansielle omkostninger	-16.018	-17.395
RESULTAT FØR SKAT	-47.363	22.244
Skat af årets resultat	-11.643	-11.242
ÅRETS RESULTAT	-59.006	11.002
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-59.006	11.002
DISPONERET I ALT	-59.006	11.002

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024

AKTIVER

	2024	2023
1 Investeringsejendomme.....	1.020.000	1.000.000
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	31.697	43.583
Materielle anlægsaktiver	1.051.697	1.043.583
ANLÆGSAKTIVER	1.051.697	1.043.583
Andre tilgodehavender	1.500	0
Periodeafgrænsningsposter.....	24.834	15.826
Tilgodehavender	26.334	15.826
Likvide beholdninger	73.889	156.933
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	100.223	172.759
AKTIVER	1.151.920	1.216.342

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024

PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat	394.916	453.923
EGENKAPITAL	894.916	953.923
Hensættelse til udskudt skat	12.437	13.070
HENSATTE FORPLIGTELSER	12.437	13.070
Prioritetsgæld	192.585	216.434
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	192.585	216.434
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	25.554	24.774
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.580	4.440
Selskabsskat	10.302	2.888
Anden gæld	11.546	813
Kortfristede gældsforpligtelser	51.982	32.915
GÆLDSFORPLIGTELSER	244.567	249.349
PASSIVER	1.151.920	1.216.342
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat, primo.....	453.922	442.921
Årets resultat	-59.006	11.002
Overført resultat ultimo.....	394.916	453.923
5 EGENKAPITAL	894.916	953.923

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	1.029.759	59.431
Tilgang i årets løb.....	120.317	0
Kostpris 30. september 2024	<u>1.150.076</u>	<u>59.431</u>
Værdireguleringer, primo.....	-29.759	0
Årets værdireguleringer.....	-100.317	0
Værdireguleringer 30. september 2024	<u>-130.076</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-15.848
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-11.886
Af-/nedskrivninger 30. september 2024	<u>0</u>	<u>-27.734</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>1.020.000</u>	<u>31.697</u>

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 30. september 2024 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 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 6,5%.

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

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	241.208	218.139	25.554	95.354
	<u>241.208</u>	<u>218.139</u>	<u>25.554</u>	<u>95.354</u>

NOTER

	2024	2023
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme.....	1.020.000	1.000.000
	<u>1.020.000</u>	<u>1.000.000</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsejendomme.....	100.317	30.000
	<u>100.317</u>	<u>30.000</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 231, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.020.		
5 Egenkapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A - anparter, nominelt		232.000
B - anparter, nominelt.....		268.000
		<u>500.000</u>

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kobbelvænget 1 Fredericia ApS for 2023/24 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

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

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%

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. 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%.

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.

Carsten Nommensen Tingskov

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Nommensen Tingskov
Direktør
ID: d242ebc9-73bd-47f5-9149-4ccae245ce09
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2024 kl.: 21:18:51
Underskrevet med MitID



Michael Kaare Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Kaare Kristensen
Bestyrelsesformand
ID: 57cfabba-7b97-4ac0-898c-bb253dd0a74f
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2024 kl.: 21:21:20
Underskrevet med MitID



Carsten Nommensen Tingskov

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Nommensen Tingskov
Bestyrelsesmedlem
ID: d242ebc9-73bd-47f5-9149-4ccae245ce09
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2024 kl.: 21:20:05
Underskrevet med MitID



Alex Moseholt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Alex Moseholt
Bestyrelsesmedlem
ID: 0b5576f7-5755-4a2d-ad16-70e968831e67
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2024 kl.: 19:46:06
Underskrevet med MitID



Torsten Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Torsten Lund
Bestyrelsesmedlem
ID: f969c8d6-3e6c-4486-8458-98c74d56f8bc
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-10-2024 kl.: 19:34:08
Underskrevet med MitID



Palle Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Palle Christensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 0fca8511-fc4f-4586-8d7b-011bb2c3b040
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2024 kl.: 15:07:08
Underskrevet med MitID



Torben Reib

Navnet returneret af dansk MitID var:
Torben Reib
Revisor
ID: 98a4336b-3952-4ebe-8369-a7c38d157622
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2024 kl.: 15:09:00
Underskrevet med MitID



Lars Hauge

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Hauge
Dirigent
ID: 911d69d6-f998-47a4-b9fc-c6bb14602993
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2024 kl.: 08:53:44
Underskrevet med MitID



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.