
K/S FREDERICIA - VESTERBALLEVEJ

CVR-nr.: 10129923

Svalevænget 7
6710 Esbjerg V

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

24/03/2026

Lars Koors
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S FREDERICIA - VESTERBALLEVEJ
Svalevænget 7
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 10129923
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Revisor Agerbo Gruppen
Ånumvej 28
6900 Skjern
DK Danmark
CVR-nr.: 31742781
P-enhed: 1014888760

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for K/S FREDERICIA - VESTERBALLEVEJ.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20/03/2026

Bestyrelse

Nils Trier

Lars Koors
Formand

Aase Kirstine Mikkelsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S FREDERICIA - VESTERBALLEVEJ

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S FREDERICIA - VESTERBALLEVEJ for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Skjern, den 20/03/2026

Agerbo Gruppen
CVR-nr.: 31742781
Flemming Pave Agerbo, mne16812
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udvikling og udlejning af erhvervsejendommen beliggende Vesterballevej 4-6, Fredericia.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på DKK 2.684.601, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på -12.884.444.

Resultatet er i overensstemmelse med det forventede, og anses for værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er en række risikofaktorer i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi i regnskabet. De væsentligste risikofaktorer ved værdiansættelse af selskabets ejendom er usikkerheden omkring den fremtidige forventede udlejningsprocent, omfang af renovering samt anvendte afkastkrav.

Det er vanskeligt af forudsige de faktuelle ejendoms-, og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes at den faktiske drift kan forløbe anderledes end forventet i såvel positiv, som negativ retning, end det er forudsat ved beregning af investeringsejendommens værdi. Denne usikkerhed er omtalt i note 1.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Fredericia - Vesterballevej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapport for 2025 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hvor enkel regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste er opgjort som nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom og indregnes i resultatopgørelsen over lejeperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger m.v.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejler normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelsen til kostpris, der svare til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.378.358	2.720.278
Personaleomkostninger	1	-307.351	-283.406
Resultat af ordinær primær drift		3.071.007	2.436.872
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle omkostninger		-386.406	-434.613
Ordinært resultat før skat		2.684.601	2.002.259
Årets resultat		2.684.601	2.002.259
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.684.601	2.002.259
I alt		2.684.601	2.002.259

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		16.100.000	16.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	16.100.000	16.100.000
Anlægsaktiver i alt		16.100.000	16.100.000
Andre tilgodehavender		30.000	30.000
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		90.000	90.000
Tilgodehavender i alt		120.000	120.000
Likvide beholdninger		745.758	392.966
Omsætningsaktiver i alt		865.758	512.966
AKTIVER I ALT		16.965.758	16.612.966

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		950.000	950.000
Vedtægtsmæssige reserver		1.832.000	1.832.000
Overført resultat		-15.666.444	-18.351.045
Egenkapital i alt		-12.884.444	-15.569.045
Gæld til realkreditinstitutter		19.560.537	21.479.893
Langfristede gældsforpligtelser i alt		19.560.537	21.479.893
Gæld til realkreditinstitutter		1.925.000	1.925.000
Gæld til banker		4.458.416	4.458.416
Leverandører af varer og tjenesteydelser		258.470	368.899
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		553.467	954.920
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		460.550	446.871
Periodeafgrænsningsposter		1.259.531	1.173.781
Deposita		1.374.231	1.374.231
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.289.665	10.702.118
Gældsforpligtelser i alt		29.850.202	32.182.011
PASSIVER I ALT		16.965.758	16.612.966

Noter

1. Personaleomkostninger

	2025	2024
	kr.	kr.
Løn og gager	264.253	245.853
Pensionsbidrag	40.811	35.397
Andre omkostninger til social sikring	2.287	2.166
	307.351	283.406

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom
	kr.
Kostpris primo	49.881.364
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	49.881.364
Dagsværdireguleringer primo	-33.781.364
Årets dagsværdiregulering	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-33.781.364
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.100.000

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Ved udarbejdelsen af årsrapporten har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets investeringsejendom.

Særlige risici

Der er en række risikofaktorer i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi i regnskabet. De væsentligste risikofaktorer ved værdiansættelse af selskabets ejendom er usikkerheden omkring den fremtidige forventede udlejningsprocent, omfang af reovering samt det anvendte afkastkrav.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at forudsige de faktuelle ejendoms-, og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes at den faktiske drift kan forløbe anderledes, end forventet såvel positiv, som negativ retning, end det forudsatte ved beregning af investeringsejendommens værdi.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	1