

# **K/S FREDERICIA - VESTERBALLEVEJ**

**CVR-nr.: 10129923**

Svalevænget 7  
6710 Esbjerg V

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**04/04/2022**

---

**Lars Koors**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **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: 01/01/2021 - 31/12/2021

**Revisor** Agerbo Gruppen  
Ånumvej 28  
6900 Skjern  
DK Danmark

CVR-nr: 31742781  
P-enhed: 1014888760

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 03/04/2022

## 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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, 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 revisors 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.

## Ledelsens ansvar

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## 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, 03/04/2022

Flemming Agerbo ,mne16812  
Registreret revisor  
Agerbo Gruppen  
CVR:31742781

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 1.447.075, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på -21.139.696.

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 reovering 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 regnskabs afslutning

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 2021 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 rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Balancen**

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 svarer 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 finansielle 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>2.143.421</b>	<b>1.344.724</b>
Personaleomkostninger	1	-248.860	-247.333
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.894.561</b>	<b>1.097.391</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle omkostninger		-447.486	-285.141
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.447.075</b>	<b>812.250</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.447.075</b>	<b>812.250</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.447.075	812.250
<b>I alt</b>		<b>1.447.075</b>	<b>812.250</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		16.100.000	16.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>16.100.000</b>	<b>16.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.100.000</b>	<b>16.100.000</b>
Andre tilgodehavender		30.000	30.000
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		180.000	240.000
Periodeafgrænsningsposter		0	113.916
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>210.000</b>	<b>383.916</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>210.000</b>	<b>383.916</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>16.310.000</b>	<b>16.483.916</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		950.000	950.000
Vedtægtsmæssige reserver		1.832.000	1.832.000
Overført resultat		-23.921.696	-25.435.550
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-21.139.696</b>	<b>-22.653.550</b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.247.334	28.838.365
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>27.247.334</b>	<b>28.838.365</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.925.000	1.900.000
Gæld til banker		4.935.275	4.928.640
Leverandører af varer og tjenesteydelser		224.254	382.993
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.174.824	779.038
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		538.778	768.571
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		30.000	60.000
Periodeafgrænsningsposter		0	9.650
Deposita		1.374.231	1.470.209
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.202.362</b>	<b>10.299.101</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>37.449.696</b>	<b>39.137.466</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>16.310.000</b>	<b>16.483.916</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Løn og gager	221.018	242.351
Pensionsbidrag	24.907	3.408
Andre omkostninger til social sikring	2.935	1.574
	248.860	247.333
7.333		

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

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

### 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 renovering 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. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Selskabets mellemværende med realkreditinstitut samt pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyste pantebreve på i alt kr. 51.334.000. Den regnskabsmæssige værdi på den pantsatte ejendom udgør kr. 16.100.000.

Der givet transport i ejendommens lejekontrakter til sikkerhed for bankgæld. Endvidere er der til sikkerhed for bankgæld givet pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse over for kommanditistselskabet.

#### **5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1