

EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S

Prangervej 85
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/05/2016

Knud W. Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S Prangervej 85 7000 Fredericia Telefonnummer: 22606090 e-mailadresse: KWC@KOEBSMANSKGAARDEN.COM CVR-nr: 32938523 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Danske Bank Algade 35 5500 Middelfart DK Danmark
Revisor	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Kolding Åpark 1, 3 6000 Kolding DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1014142238

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Prangervej A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 27/05/2016

Direktion

Knud Westergaard Christensen

Bestyrelse

Erik Mølgaard

Knud Westergaard Christensen

Viveka Ostenfeld

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, 27/05/2016

Claus E. Andreasen
Statsaut. revisor
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen der hidrører fra udlejning m.v. indregnes i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter.

Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med modervirksomheden.

Moderselskabet, Køb Holding A/S, er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsobjekter måles til dagsværdi. Reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat at årets

skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med en forventet selskabsskat på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.018.330	1.012.307
Eksterne omkostninger		-324.044	-311.440
Bruttoresultat		694.286	700.867
Resultat af ordinær primær drift		694.286	700.867
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-300.000	0
Andre finansielle indtægter	1	1.070	15.064
Øvrige finansielle omkostninger	2	-95.867	-189.326
Ordinært resultat før skat		299.489	526.605
Skat af årets resultat		-70.909	-121.089
Årets resultat		228.580	405.516
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	200.000
Overført resultat		228.580	205.516
I alt		228.580	405.516

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		7.700.000	8.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	7.700.000	8.000.000
Anlægsaktiver i alt		7.700.000	8.000.000
Likvide beholdninger		841.260	7.794
Omsætningsaktiver i alt		841.260	7.794
Aktiver i alt		8.541.260	8.007.794

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		2.112.552	1.883.972
Forslag til udbytte		0	200.000
Egenkapital i alt	4	2.612.552	2.583.972
Hensættelse til udskudt skat		526.911	534.669
Hensatte forpligtelser i alt		526.911	534.669
Gæld til realkreditinstitutter		3.006.278	2.996.836
Gæld til tilknyttede virksomheder		900.000	1.400.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	3.906.278	4.396.836
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.320.777	342.865
Skyldig selskabsskat		78.667	51.317
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		96.075	98.135
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.495.519	492.317
Gældsforpligtelser i alt		5.401.797	4.889.153
Passiver i alt		8.541.260	8.007.794

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Renteindtægter bank	1.070	1.893
Kursregulering realkreditlån	0	13.171
	<u>1.070</u>	<u>15.064</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	59.068	152.324
Prioriteter	27.770	35.716
Andre renteomkostninger	-413	1.286
Kursregulering kreditforeningslån	9.442	0
	<u>95.867</u>	<u>189.326</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	7.003.483
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	7.003.483
Værdireguleringer primo	996.517
Årets værdiregulering	-300.000
værdiregulering ultimo	696.517
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.700.000

Investeringsejendommen er placeret på lejet grund.

Investeringsejendommen er værdireguleret således, at det fremtidige afkast efter fradrag af direkte omkostninger, men før renter, vil medføre et afkast på ca. 9 %.

Investeringsejendommen er udlejet på uopsigelig lejekontrakt indtil 31. oktober 2020.

Lejer af investeringsejendommen har opsagt lejemålet. Lejer skal betale leje til 31. oktober 2020 i henhold til den indgåede lejeaftale. Lejer har lukket sin butik i maj 2016. Lejer og ejer har sammen igangsat bestræbelser på at udleje ejendommen til anden side.

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	500.000	1.883.972	200.000	2.583.972
Udloddet ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	228.580	0	228.580
Egenkapital ultimo	500.000	2.112.552	0	2.612.552

Aktiekapitalen har været uændret 500.000 kr. siden stiftelsen.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.006.278	0	3.006.278	3.006.278
Gæld til tilknyttet virksomhed	2.220.777	1.320.777	900.000	0
	5.227.055	1.320.777	3.906.278	3.006.278

Gæld til kreditinstitut er med afdragsfrihed i 10 år, udløbende i 2022, finansieret med et obligationslån med variabel rente pt. 0,289 %.

Gæld til tilknyttede virksomhed på oprindelig 2.000 tkr. der forfalder løbende inden 2020.

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet består i ejerskab samt i udlejning af ejendomme.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, Køb Holding A/S CVR-nr. 26 47 26 36.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har indgået lejeaftale med Købmandsgaarden Fredericia A/S vedrørende grund. Den årlige leje udgør 206 tkr. pris-talsreguleret. I 2020 stiger lejen herudover med 50 %.

Lejer har købsret til grunden pr. den 01.11.2020 til 4,95 mio kr. + 1 % p.a. (10 år).

Lejeaftalen ophører 31.11.2032. Lejeaftalen kan opsiges af lejer med 6 måneders varsel dog tidligst til den 31.10.2020. Lejeaftalen kan ikke opsiges af udlejer i lejeperioden.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kreditforeningen har til sikkerhed for sit tilgodehavende på 3.006 tkr. pant i investeringsejendom med bogført værdi på 7.700 tkr.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Købmandsgaarden, Fredericia A/S, Prangervej 85, 7000 Fredericia

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Der har udover direktionen ikke været ansatte i selskabet.

Direktionen har ikke modtaget vederlag.