

# **EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S**

Prangervej 85  
7000 Fredericia

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2017

Knud W. Christensen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S Prangervej 85 7000 Fredericia
	CVR-nr: 32938523 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank Algade 35 5500 Middelfart DK Danmark
<b>Revisor</b>	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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24/05/2017

## 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

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, 24/05/2017

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i ejerskab samt udlejning af ejendomme.

## Usædvanlige forhold

Koncernens lejer i ejendommen Prangervej 87 har i regnskabsåret opsagt sin flerårige lejekontrakt og i 2016 betalt en erstatning på 4.125.000 kr., som hovedsagelig dækker de fremtidige lejebetalinge m.v. Selskabet har valgt at indtægtsføre den andel, som vedrører 2016, mens resten er periodiseret og forventes indtægtsført i efterfølgende regnskabsår, hvor de vedrører.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for 2016 realiseret et ordinært resultat før skat på 279 tkr. mod 299 tkr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2016 2.830 tkr.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Fremtiden

Sammen med Dagrofa arbejdes der aktivt på etablering af en Spar butik, i ejendommen Prangervej 87, i løbet af 2017.

Selskabet forventer for 2017 er resultat på niveau med 2016.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

## 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 administrationsselskab 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 posterings direkte i egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.



Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen. Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **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 af 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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter forudbetalte lejeindtægter mv. vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		1.784.433	1.018.330
Eksterne omkostninger .....		-373.548	-324.044
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.410.885</b>	<b>694.286</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.410.885</b>	<b>694.286</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-1.100.000	-300.000
Andre finansielle indtægter .....		0	1.070
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-32.116	-95.867
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>278.769</b>	<b>299.489</b>
Skat af årets resultat .....		-61.330	-70.909
<b>Årets resultat .....</b>		<b>217.439</b>	<b>228.580</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....			0
Overført resultat .....		217.439	228.580
<b>I alt .....</b>		<b>217.439</b>	<b>228.580</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		6.600.000	7.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>6.600.000</b>	<b>7.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.600.000</b>	<b>7.700.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.933.710	0
Udsudte skatteaktiver .....		321.221	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.254.931</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		43.760	841.260
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.298.691</b>	<b>841.260</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.898.691</b>	<b>8.541.260</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		2.329.991	2.112.552
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.829.991</b>	<b>2.612.552</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	526.911
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>526.911</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.012.623	3.006.278
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		0	900.000
Periodeafgrænsningsposter .....		1.678.639	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>4.691.262</b>	<b>3.906.278</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	1.320.777
Skyldig selskabsskat .....		0	78.667
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.033.095	96.075
Periodeafgrænsningsposter .....		1.344.343	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.377.438</b>	<b>1.495.519</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.068.700</b>	<b>5.401.797</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.898.691</b>	<b>8.541.260</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	500.000	2.112.552	0	2.612.552
Betalt udbytte .....	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	217.439	0	217.439
Egenkapital, ultimo .....	500.000	2.329.991	0	2.829.991

Aktiekapitalen har være uændret 500.000 kr. siden stiftelsen

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	159	59.068
Prioriteter	25.560	27.770
Andre renteomkostninger	53	-413
Kursregulering kreditforeningslån	6.345	9.442
	<b>32.116</b>	<b>95.867</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	7.003.483
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.003.483</b>
Værdireguleringer primo	696.517
Årets værdiregulering	-1.100.000
<b>værdiregulering ultimo</b>	<b>403.483</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.600.000</b>

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. 7 %.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.012.623	0	3.012.623	3.012.623
	<b>3.012.623</b>	<b>0</b>	<b>3.012.623</b>	<b>3.012.623</b>

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

#### **4. 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 administrationsselskabets 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.

#### **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Kreditforeningen har til sikkerhed for sit tilgodehavende på 3.012 tkr. pant i investeringsejendom med bogført værdi på 6.600 tkr.

#### **6. 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

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

Der har udover direktionen ikke været ansatte i selskabet.

Direktionen har ikke modtaget vederlag.