

EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S

Prangervej 85
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/08/2020

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
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S
Prangervej 85
7000 Fredericia

e-mailadresse: kwc@koebmandsgaarden.com

CVR-nr: 32938523

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
Kolding Åpark 1, 3
6000 Kolding
DK Danmark

CVR-nr: 30700228

P-enhed: 1014142238

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S.

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.

København, den 31/08/2020

Direktion

Knud Westergaard Christensen

Bestyrelse

Knud Westergaard Christensen

Viveka Ostfeld

Erik Mølgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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, 31/08/2020

Claus Ejsing Andreasen , mne16652
Statsaut. revisor
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i ejerskab samt udlejning af ejendomme.

Lejeforhold

Selskabet har fra den 26.12.2018 udlejet selskabets investeringsejendom til SPAR Fredericia ApS.

Selskabet har valgt at periodisere og indtægtsføre den i 2016 modtagne erstatning for førtidig opsigelse af lejekontrakt i efterfølgende regnskabsår, Periodiseringen modsvares af den trappeleje/ rabat i huslejen for 2020 og 2021 der er indeholdt i lejekontrakten med SPAR Fredericia ApS.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for 2019 realiseret et ordinært resultat før skat på 38 tkr. mod 380 tkr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2019 3.348 tkr.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Fremtiden

Selskabet forventer for 2020 et bedre resultat end for 2019.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er derfor 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

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.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Erhvervsbygninger 40 år

Driftsmateriel og inventar 3-10 år

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver 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 nettosalgpris 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.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		1.034.940	1.324.810
Vareforbrug		-11.710	-98.855
Eksterne omkostninger		-598.551	-669.112
Bruttoresultat		424.679	556.843
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-103.621	0
Resultat af ordinær primær drift		321.058	556.843
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-300.000	-207.000
Andre finansielle indtægter	1	30.144	45.700
Øvrige finansielle omkostninger	2	-12.792	-15.817
Ordinært resultat før skat		38.410	379.726
Skat af årets resultat	3	-8.450	-83.540
Årets resultat		29.960	296.186
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		29.960	296.186
I alt		29.960	296.186

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		5.850.000	6.150.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		207.243	191.506
Materielle anlægsaktiver i alt	4	6.057.243	6.341.506
Anlægsaktiver i alt		6.057.243	6.341.506
Fremstillede varer og handelsvarer		0	10.000
Varebeholdninger i alt		0	10.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		823.352	1.016.243
Tilgodehavende skat		118.146	184.026
Andre tilgodehavender		325.895	935.920
Tilgodehavender i alt		1.267.393	2.136.189
Likvide beholdninger		360.630	141.972
Omsætningsaktiver i alt		1.628.023	2.288.161
Aktiver i alt		7.685.266	8.629.667

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		2.848.075	2.818.115
Egenkapital i alt		3.348.075	3.318.115
Hensættelse til udskudt skat		185.383	115.806
Hensatte forpligtelser i alt		185.383	115.806
Gæld til realkreditinstitutter		2.983.353	3.000.727
Periodeafgrænsningsposter		360.000	660.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	3.343.353	3.660.727
Gæld til realkreditinstitutter		8.000	8.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.405	677.217
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		490.050	489.750
Periodeafgrænsningsposter		300.000	360.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		808.455	1.535.019
Gældsforpligtelser i alt		4.151.808	5.195.746
Passiver i alt		7.685.266	8.629.667

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Renter tilknyttede virksomheder	22.159	42.060
Kursregulering realkredit	7.985	3.640
	<u>30.144</u>	<u>45.700</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Prioriteter	11.504	15.173
Andre renteomkostninger	1.288	644
	<u>12.792</u>	<u>15.817</u>

3. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	-61.127	-184.026
Ændring af udskudt skat	69.577	267.566
	<u>8.450</u>	<u>83.540</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.	Materielle anlægsaktiver i alt kr.
Kostpris primo	7.110.483	191.506	7.301.989
Tilgang	0	119.358	119.358
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	7.110.483	310.864	7.421.347
Opskrivninger primo	1.461.517	0	1.461.517
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	1.461.517	0	1.461.517
Af- og nedskrivning primo	-2.422.000	0	-2.422.000
Årets nedskrivning	-300.000	-103.621	-403.621
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-2.722.000	-103.621	-2.825.621
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.850.000	207.243	6.057.243

Investerings ejendommen er placeret på lejet grund.

Investerings ejendommen er værdireguleret således at det fremtidige afkast efter fradrag af direkte omkostninger, men før renter, vil medføre et afkast på ca. 7 - 8 %

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.991.353	8.000	2.983.353	2.022.542
Periode afgrænsning husleje	660.000	360.000	300.000	0
	3.651.353	368.000	3.283.353	2.022.542

6. 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 213 tkr. pris-talsreguleret. Fra december 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.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Kreditforeningen har til sikkerhed for sit tilgodehavende på 2.991 tkr. pant i investeringsejendom med bogført værdi på 5.850 tkr.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der har udover direktionen ikke været ansatte i selskabet.

Direktionen har ikke modtaget vederlag.