

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Chokoladefabrikken ApS

Linde Allé 53, 2720 Vanløse

CVR-nr. 34 58 13 63

Årsrapport for 2018

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 24/4 2019.

Dirigent

Mads-Frederik Juul Damgaard

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at købe og udleje ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2018.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ejendomsselskabet Chokoladefabrikken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Vanløse, den 23. april 2019

Direktion

Mads-Frederik Juul Damgaard

Bestyrelse

Mikkel Jens Damgaard

Mads-Frederik Juul Damgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Chokoladefabrikken ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Chokoladefabrikken ApS for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 23. april 2019

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Egegårdsvej 39 B, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv eventuelle feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 3-5 år, til en scrapværdi på kr. 0.

Ejendomme afskrives lineært over 25 år til en scrapværdi på 40%.

Der afskrives ikke på grunde.

Inventaranskaffelser under kr. 13.500 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Debitorer og tilgodehavender er målt individuelt og nødvendige hensættelser til tab er foretaget.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående likvider i virksomhedens pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der henvises til afsnittet "Immaterielle anlægsaktiver" for nærmere beskrivelse af "Reserve for udviklingsomkostninger".

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2018

Note		2018	2017
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	723.902	711.458
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	<u>723.902</u>	<u>711.458</u>
2	Afskrivninger	<u>-142.610</u>	<u>-142.610</u>
	Resultat før finansiering	<u>581.292</u>	<u>568.848</u>
	Renteindtægter	27.613	30.931
	Renteudgifter	-29.802	-32.975
	Finansielle udgifter, koncern	<u>-144.956</u>	<u>-160.155</u>
	Resultat før skat	<u>434.147</u>	<u>406.649</u>
3	Beregnet selskabsskat	<u>-95.513</u>	<u>-89.462</u>
	Årets resultat	<u><u>338.634</u></u>	<u><u>317.187</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	338.634	317.187
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>338.634</u></u>	<u><u>317.187</u></u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	AKTIVER		
		kr.	kr.
	Ejendom	<u>6.288.366</u>	<u>6.430.976</u>
4	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.288.366</u>	<u>6.430.976</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.288.366</u>	<u>6.430.976</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.903.881</u>	<u>2.030.775</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.903.881</u>	<u>2.030.775</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>333.966</u>	<u>174.740</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.237.847</u>	<u>2.205.515</u>
	Aktiver i alt	<u><u>8.526.213</u></u>	<u><u>8.636.491</u></u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført til næste år	1.315.937	977.303
	Afsat udbytte	0	0
5	Egenkapital i alt	<u>1.395.937</u>	<u>1.057.303</u>
3	Udskudt skat	116.563	95.003
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>116.563</u>	<u>95.003</u>
	Realkredit	1.775.881	1.902.775
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.571.645	4.927.118
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.347.526</u>	<u>6.829.893</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	128.000	128.000
	Kreditorer	10.625	11.875
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	73.953	67.903
	Anden gæld	453.609	446.514
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>666.187</u>	<u>654.292</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.013.713</u>	<u>7.484.185</u>
	Passiver i alt	<u>8.526.213</u>	<u>8.636.491</u>
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Afskrivninger		
Ejendom	<u>142.610</u>	<u>142.610</u>
	<u>142.610</u>	<u>142.610</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	73.953	67.903
Udskudt skat, regulering	<u>21.560</u>	<u>21.559</u>
	<u>95.513</u>	<u>89.462</u>
Det samlede udskudte skat andrager	<u>116.563</u>	<u>95.003</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018		7.130.479
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2018		<u>7.130.479</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2018		699.503
Afskrivninger i året		142.610
Afskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2018		<u>842.113</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2018		<u>6.288.366</u>
Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 3.150.000		

5 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	80.000	977.303	0	1.057.303
Årets resultat	<u>0</u>	<u>338.634</u>	<u>0</u>	<u>338.634</u>
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>80.000</u>	<u>1.315.937</u>	<u>0</u>	<u>1.395.937</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

De samlede langfristede gældsforpligtelser udgør kr. 6.475.526, hvoraf kr. 128.000 forfalder til betaling inden 12 måneder. Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 5.560.000 til betaling efter 5 år.

	<u>Afdrag 2018</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Realkredit	128.000	1.903.881	1.260.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>355.473</u>	<u>4.571.645</u>	<u>4.300.000</u>
	<u>483.473</u>	<u>6.475.526</u>	<u>5.560.000</u>

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Spotted Dog Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

Selskabet kautionere for realkredit gæld i tilknyttet virksomhed for ca. kr. 3.000.000.

Der er udstedt pant i selskabets ejendom vedrørende lån i Nykredit. Den samlede tinglyste pant udgør kr. 2.580.000.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser, udover dem, der fremgår af årsrapporten.

