

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

 **JS REVISION**  
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
(CVR-nr. 37999687)

## Erhvervsstyrelsen

### Ejendomsselskabet Chokoladefabrikken ApS

Linde Allé 53, 2720 Vanløse

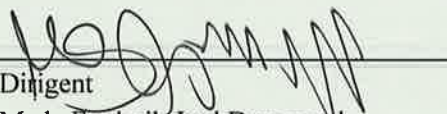
CVR-nr. 34 58 13 63

#### Årsrapport for 2016

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 9/5 2017.

  
Dirigent  
Mads-Frederik Juul Damgaard

Hjemstedskommune: København

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at købe og udleje ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016.

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

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 1. maj 2017

### **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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 revisors Etiske 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 1. maj 2017

### **JS Revision**

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

  
Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 anskaffelseskost 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 50%.

Inventaranskaffelser under kr. 12.900 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

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

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for 2016

Note		2016	2015
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	827.213	533.767
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	827.213	533.767
3	Afskrivninger	<u>-142.610</u>	<u>-116.610</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	684.603	417.157
	Renteindtægter	31.855	33.536
	Renteudgifter	-35.173	-33.536
	Finansielle udgifter, koncern	<u>-129.000</u>	<u>-129.000</u>
	<b>Resultat før skat</b>	552.285	288.157
2	Beregnet selskabsskat	<u>-121.503</u>	<u>-64.179</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>430.782</u></u>	<u><u>223.978</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	430.782	223.978
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>430.782</u></u>	<u><u>223.978</u></u>

**Balance pr. 31/12 2016**

Note	31/12 2016	31/12 2015
	kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>	
	<u>6.573.586</u>	<u>5.416.196</u>
3	<u>6.573.586</u>	<u>5.416.196</u>
	<u>6.573.586</u>	<u>5.416.196</u>
	0	0
	<u>2.254.130</u>	<u>2.590.975</u>
	<u>2.254.130</u>	<u>2.590.975</u>
	<u>91.951</u>	<u>321.011</u>
	<u>2.346.081</u>	<u>2.911.986</u>
	<u>8.919.667</u>	<u>8.328.182</u>

**Balance pr. 31/12 2016**

Note		31/12 2016	31/12 2015
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført til næste år	660.116	229.334
	Afsat udbytte	0	0
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>740.116</u>	<u>309.334</u>
2	Udskudt skat	73.444	51.884
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>73.444</u>	<u>51.884</u>
	Realkredit	2.029.016	2.158.064
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.393.134	5.178.964
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>7.422.150</u>	<u>7.337.028</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	128.000	125.000
	Kreditorer	9.500	7.625
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	99.943	50.797
	Anden gæld	446.514	446.514
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>683.957</u>	<u>629.936</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.106.107</u>	<u>7.966.964</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>8.919.667</u>	<u>8.328.182</u>
6	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1</b>		
<b>Personaleudgifter</b>		
Gager og lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Andre personaleomkostninger	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2</b>		
<b>Beregnete skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	99.943	50.797
Udskudt skat, regulering	21.560	13.382
	<u>121.503</u>	<u>64.179</u>
	<u>121.503</u>	<u>64.179</u>
Det samlede udskudte skat andrager	<u>73.444</u>	<u>51.884</u>
<b>3</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016		5.830.479
Tilgang		1.300.000
Afgang		0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2016</b>		<u>7.130.479</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2016		414.283
Afskrivninger i året		142.610
Afskrivninger vedrørende årets afgang		0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2016</b>		<u>556.893</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2016</b>		<u>6.573.586</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 3.150.000.

#### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2016	80.000	229.334	0	309.334
Årets resultat	0	430.782	0	430.782
Egenkapital pr. 31/12 2016	80.000	660.116	0	740.116

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

De samlede langfristede gældsforpligtelser udgør kr. 7.550.150, hvoraf kr. 128.000 forfalder til betaling inden 12 måneder. Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 5.900.000 til betaling efter 5 år.

	Afdrag 2017	Restgæld	Restgæld efter 5 år
Realkredit	128.000	2.157.016	1.600.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.393.134	4.300.000
	128.000	7.550.150	5.900.000

#### 6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

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