

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



(CVR-nr. 37999687)

Ejendomsselskabet Chokoladefabrikken ApS

Linde Allé 53, 2720 Vanløse

CVR-nr. 34 58 13 63

Årsrapport for 2020

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 20/5 2021.

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 2020.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 20. maj 2021

Direktion

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 2020 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 revisors 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 20. maj 2021

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 i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger 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.

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 30 år til en scrapværdi på 40%.

Der afskrives ikke på grunde.

Inventaranskaffelser under kr. 14.100 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 statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2020

| Note | | 2020 | 2019 |
|------|----------------------------------|----------------|----------------|
| | | kr. | kr. |
| | Indtægter | | |
| | Bruttofortjeneste | 796.212 | 795.072 |
| | Udgifter | | |
| 1 | Personaleudgifter | 0 | 0 |
| 2 | Afskrivninger | -142.610 | -142.610 |
| | Resultat før finansiering | 653.602 | 652.462 |
| | Renteindtægter, koncern | 19.300 | 21.685 |
| | Renteudgifter | -26.623 | -25.523 |
| | Finansielle udgifter, koncern | -140.198 | -137.239 |
| | Resultat før skat | 506.081 | 511.385 |
| 3 | Beregnet selskabsskat | -111.337 | -112.504 |
| | Årets resultat | <u>394.744</u> | <u>398.881</u> |
| | Resultatdisponering | | |
| | Overført til næste år | 394.744 | 398.881 |
| | Udbytte | 0 | 0 |
| | | <u>394.744</u> | <u>398.881</u> |

Balance pr. 31/12 2020

| Note | | 31/12 2020 | 31/12 2019 |
|------|--|-------------------------|-------------------------|
| | AKTIVER | kr. | kr. |
| | Ejendom | <u>6.003.146</u> | <u>6.145.756</u> |
| 4 | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>6.003.146</u> | <u>6.145.756</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>6.003.146</u> | <u>6.145.756</u> |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | <u>1.645.308</u> | <u>1.775.029</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>1.645.308</u> | <u>1.775.029</u> |
| | Likvide beholdninger i alt | <u>1.667.338</u> | <u>1.002.449</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>3.312.646</u> | <u>2.777.478</u> |
| | Aktiver i alt | <u><u>9.315.792</u></u> | <u><u>8.923.234</u></u> |

Balance pr. 31/12 2020

| Note | 31/12 2020 | 31/12 2019 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| PASSIVER | | |
| Selskabskapital | 80.000 | 80.000 |
| Overført til næste år | 2.109.562 | 1.714.818 |
| Afsat udbytte | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Egenkapital i alt | <u>2.189.562</u> | <u>1.794.818</u> |
| 3 Udskudt skat | <u>159.680</u> | <u>138.121</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>159.680</u> | <u>138.121</u> |
| Realkredit | 1.517.308 | 1.647.029 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | <u>4.767.980</u> | <u>4.659.837</u> |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>6.285.288</u> | <u>6.306.866</u> |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld | 128.000 | 128.000 |
| Kreditorer | 9.875 | 10.875 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | 89.778 | 90.945 |
| Anden gæld | <u>453.609</u> | <u>453.609</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>681.262</u> | <u>683.429</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>6.966.550</u> | <u>6.990.295</u> |
| Passiver i alt | <u>9.315.792</u> | <u>8.923.234</u> |
| 6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v. | | |

Noter

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|------------------|
| | 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 | 89.778 | 90.945 |
| Udskudt skat, regulering | <u>21.559</u> | <u>21.559</u> |
| | <u>111.337</u> | <u>112.504</u> |
| Det samlede udskudte skat andrager | <u>159.680</u> | <u>138.121</u> |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | <u>Ejendom</u> |
| Anskaffelsessum pr. 1/1 2020 | | 7.130.479 |
| Tilgang | | 0 |
| Afgang | | <u>0</u> |
| Anskaffelsessum pr. 31/12 2020 | | <u>7.130.479</u> |
| Afskrivninger pr. 1/1 2020 | | 984.723 |
| Afskrivninger i året | | 142.610 |
| Afskrivninger vedrørende årets afgang | | <u>0</u> |
| Afskrivninger pr. 31/12 2020 | | <u>1.127.333</u> |
| Bogført værdi pr. 31/12 2020 | | <u>6.003.146</u> |

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 3.150.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

De samlede langfristede gældsforpligtelser udgør kr. 6.413.288, hvoraf kr. 128.000 forfalder til betaling inden 12 måneder. Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 5.304.000 til betaling efter 5 år.

| | <u>Afdrag 2020</u> | <u>Restgæld</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|--------------------------------|
| Realkredit | 128.000 | 1.645.308 | 1.004.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | <u>0</u> | <u>4.767.980</u> | <u>4.300.000</u> |
| | <u>128.000</u> | <u>6.413.288</u> | <u>5.304.000</u> |

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Spotted Dog Holding ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

Selskabet kautionerer for realkredit gæld i tilknyttet virksomhed for ca. kr. 2.700.000.

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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mikkel Jens Damgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-033532774172

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-05-24 07:55:53Z

NEM ID 

Mads-Frederik Juul Damgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-954872290825

IP: 80.160.xxx.xxx

2021-05-25 07:42:26Z

NEM ID 

Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-05-25 07:43:58Z

NEM ID 

Mads-Frederik Juul Damgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-954872290825

IP: 80.160.xxx.xxx

2021-05-28 09:43:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G0VZ8-KC1K4-KCJO-YIUC5-13D66-ETK8H

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>