

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



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

# Ejendomsselskabet Chokoladefabrikken ApS

c/o Behandlingsskolerne ApS, Nitivej 10, 3., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 34 58 13 63

## Årsrapport for 2022

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 4/5 2023.

---

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 2022.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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.

Frederiksberg, den 4. maj 2023

### **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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 4. maj 2023

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 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 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.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen 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 2022

Note		2022	2021
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	599.341	792.997
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-142.610	-142.610
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>456.731</u>	<u>650.387</u>
	Renteindtægter, koncern	37.741	15.595
	Renteudgifter	-26.926	-32.349
	Finansielle udgifter, koncern	-129.000	-143.388
	<b>Resultat før skat</b>	<u>338.546</u>	<u>490.245</u>
3	Beregnet selskabsskat	-74.480	-107.853
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>264.066</u></u>	<u><u>382.392</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	264.066	382.392
	Udbytte	0	0
		<u><u>264.066</u></u>	<u><u>382.392</u></u>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note		31/12 2022	31/12 2021
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Ejendom	<u>5.717.926</u>	<u>5.860.536</u>
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.717.926</u>	<u>5.860.536</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.717.926</u>	<u>5.860.536</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>2.528.496</u>	<u>1.514.097</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>2.528.496</u>	<u>1.514.097</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>931.509</u>	<u>2.319.456</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.460.005</u>	<u>3.833.553</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>9.177.931</u></u>	<u><u>9.694.089</u></u>

## Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	80.000	80.000
	2.756.020	2.491.954
	0	0
	<u>2.836.020</u>	<u>2.571.954</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	
3	<u>202.798</u>	<u>181.239</u>
	<u>202.798</u>	<u>181.239</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	
	1.250.567	1.382.097
	4.300.000	4.874.396
5	<u>5.550.567</u>	<u>6.256.493</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
5	132.000	132.000
	13.625	12.500
	52.921	86.294
	390.000	453.609
	<u>588.546</u>	<u>684.403</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>6.139.113</u>	<u>6.940.896</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>9.177.931</u>	<u>9.694.089</u>
	<b>Passiver i alt</b>	
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>	



## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Ejendom	<u>142.610</u>	<u>142.610</u>
	<u>142.610</u>	<u>142.610</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	52.921	86.294
Udskudt skat, regulering	<u>21.559</u>	<u>21.559</u>
	<u>74.480</u>	<u>107.853</u>
Det samlede udskudte skat andrager	<u>202.798</u>	<u>181.239</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022		7.130.479
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>		<u>7.130.479</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2022		1.269.943
Afskrivninger i året		142.610
Afskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2022</b>		<u>1.412.553</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>		<u>5.717.926</u>
Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 3.150.000		

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

De samlede langfristede gældsforpligtelser udgør kr. 5.682.567, hvoraf kr. 132.000 forfalder til betaling inden 12 måneder. Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 5.022.308 til betaling efter 5 år.

	<u>Afdrag 2022</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Realkredit	132.000	1.382.567	722.308
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>4.300.000</u>	<u>4.300.000</u>
	<u>132.000</u>	<u>5.682.567</u>	<u>5.022.308</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.850.000.

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Mikkel Jens Damgaard

Direktør

Serienummer: 798ecd1c-a2c2-47da-b7e5-9383526b49f3

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-05-05 13:14:13 UTC



## Mads-Frederik Juul Damgaard

Direktør

Serienummer: 0baf8e28-4032-4830-ad54-290fc082d5fa

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-05-22 08:04:04 UTC



## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-05-22 08:04:55 UTC



## Mads-Frederik Juul Damgaard

Dirigent

Serienummer: 0baf8e28-4032-4830-ad54-290fc082d5fa

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-05-22 08:12:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: 10B2T-Z4FIK-1B716-DOTN5-KH27K-NXMMQH

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>