

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

Linde Allé 53, 2720 Vanløse

CVR-nr. 34 58 13 63

Årsrapport for 2021

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 7/4 2022.

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 2021.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 7. april 2022

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 2021 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 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 7. april 2022

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 2021

Note		2021	2020
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	792.997	796.212
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-142.610	-142.610
	Resultat før finansiering	<u>650.387</u>	<u>653.602</u>
	Renteindtægter, koncern	15.595	19.300
	Renteudgifter	-32.349	-26.623
	Finansielle udgifter, koncern	-143.388	-140.198
	Resultat før skat	<u>490.245</u>	<u>506.081</u>
3	Beregnet selskabsskat	-107.853	-111.337
	Årets resultat	<u><u>382.392</u></u>	<u><u>394.744</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	382.392	394.744
	Udbytte	0	0
		<u><u>382.392</u></u>	<u><u>394.744</u></u>

Balance pr. 31/12 2021

Note		31/12 2021	31/12 2020
	AKTIVER	kr.	kr.
	Ejendom	<u>5.860.536</u>	<u>6.003.146</u>
4	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.860.536</u>	<u>6.003.146</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.860.536</u>	<u>6.003.146</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.514.097</u>	<u>1.645.308</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.514.097</u>	<u>1.645.308</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>2.319.456</u>	<u>1.667.338</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.833.553</u>	<u>3.312.646</u>
	Aktiver i alt	<u><u>9.694.089</u></u>	<u><u>9.315.792</u></u>

Balance pr. 31/12 2021

Note	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
PASSIVER		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført til næste år	2.491.954	2.109.562
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>2.571.954</u>	<u>2.189.562</u>
3 Udskudt skat	<u>181.239</u>	<u>159.680</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>181.239</u>	<u>159.680</u>
Realkredit	1.382.097	1.517.308
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>4.874.396</u>	<u>4.767.980</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.256.493</u>	<u>6.285.288</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	132.000	128.000
Kreditorer	12.500	9.875
Skyldigt sambeskatningsbidrag	86.294	89.778
Anden gæld	<u>453.609</u>	<u>453.609</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>684.403</u>	<u>681.262</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.940.896</u>	<u>6.966.550</u>
Passiver i alt	<u>9.694.089</u>	<u>9.315.792</u>
6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2021	2020
	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	86.294	89.778
Udskudt skat, regulering	<u>21.559</u>	<u>21.559</u>
	<u>107.853</u>	<u>111.337</u>
Det samlede udskudte skat andrager	<u>181.239</u>	<u>159.680</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2021		7.130.479
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2021		<u>7.130.479</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2021		1.127.333
Afskrivninger i året		142.610
Afskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2021		<u>1.269.943</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2021		<u>5.860.536</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 3.150.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

De samlede langfristede gældsforpligtelser udgør kr. 6.388.493, hvoraf kr. 132.000 forfalder til betaling inden 12 måneder. Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 5.172.000 til betaling efter 5 år.

	<u>Afdrag 2022</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Realkredit	132.000	1.514.097	872.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>4.874.396</u>	<u>4.300.000</u>
	<u>132.000</u>	<u>6.388.493</u>	<u>5.172.000</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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Mikkel Jens Damgaard

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-033532774172

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-04-07 20:00:26 UTC

NEM ID 

Mads-Frederik Juul Damgaard

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-954872290825

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-04-13 13:18:26 UTC

NEM ID 

Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-04-14 09:52:42 UTC

NEM ID 

Mads-Frederik Juul Damgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-954872290825

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-04-14 16:02:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4YFL2-2DPJ5-X3K1B-ZW8SK-EN6GT-271HA

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>