

KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S

Prangervej 85
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/05/2016

Knud Westergaard Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
----------------------------------------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S Prangervej 85 7000 Fredericia Telefonnummer: 22606090 e-mailadresse: kwc@koebmandsgaarden.com CVR-nr: 77540210 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Danske Bank Algade 35 5500 Middelfart DK Danmark
Revisor	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Kolding Åpark 1, 3 6000 Kolding DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1014142238

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Købmandsgaarden, Fredericia A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 27/05/2016

Direktion

Knud Westergaard Christensen

Bestyrelse

Erik Mølgaard

Knud Westergaard Christensen

Viveka Ostenfeld

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, 27/05/2016

Claus E. Andreasen
Statssut. revisor
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Konsolidering

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, idet selskabets ledelse anser betingelserne i årsregnskabslovens § 110 for at undlade at aflægge koncernregnskab for opfyldt, idet koncernvirksomhederne tilsammen efter elimineringen på balancetidspunktet ikke overstiger beløbsgrænserne for en regnskabsklasse B-koncern.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdi af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed

I modervirksomhedens resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med modervirksomheden. Moderselskabet, Køb Holding A/S, er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger

og med fradrag af akkumulerede af og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Erhvervsbygninger 40 år

Driftsmateriel og inventar 3-10 år

Biler 3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver.

Kapitalandel i dattervirksomhed

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med en forventet selskabsskat på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		331.126	324.116
Eksterne omkostninger		-111.520	-52.015
Bruttoresultat		219.606	272.101
Personaleomkostninger	1	-335.858	-335.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-165.500	-165.500
Resultat af ordinær primær drift		-281.752	-228.399
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		228.580	405.516
Andre finansielle indtægter	2	0	21.714
Øvrige finansielle omkostninger	3	-41.455	-60.600
Ordinært resultat før skat		-94.627	138.231
Skat af årets resultat	4	81.828	67.236
Årets resultat		-12.799	205.467
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		28.580	405.516
Overført resultat		-41.379	-200.049
I alt		-12.799	205.467

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		3.942.500	4.068.000
Investeringsejendomme		4.405.373	4.405.373
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.000	80.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	8.387.873	8.553.373
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.612.552	2.583.972
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	2.612.552	2.583.972
Anlægsaktiver i alt		11.000.425	11.137.345
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.375	0
Tilgodehavende skat		39.081	24.489
Andre tilgodehavender		0	19.382
Tilgodehavender i alt		43.456	43.871
Likvide beholdninger		41.831	69.638
Omsætningsaktiver i alt		85.287	113.509
Aktiver i alt		11.085.712	11.250.854

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		700.000	700.000
Reserve for opskrivninger		4.644.587	4.644.587
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		1.851.678	1.823.098
Overført resultat		1.616.711	1.658.090
Egenkapital i alt	7	8.812.976	8.825.775
Hensættelse til udskudt skat		1.008.154	1.050.901
Hensatte forpligtelser i alt		1.008.154	1.050.901
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.140	10.208
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.187.955	1.258.945
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		69.418	104.656
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		69	369
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.264.582	1.374.178
Gældsforpligtelser i alt		1.264.582	1.374.178
Passiver i alt		11.085.712	11.250.854

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Løn og gager	273.500	290.000
Pensioner	12.358	0
Frelance bestyrelses honorar	50.000	45.000
	335.858	335.000

2. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Renter bank m.v.	0	112
Renteindtægter tilknyttet virksomhed	0	4.627
Renteindtægter til associerede virksomheder	0	4.375
Andre renteindtægter	0	12.600
	0	21.714

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renter kassekredit m.v.	2.721	4.594
Renter tilknyttet virksomhed	36.016	55.442
Andre renteomkostninger	2.718	141
Renter ej skattemæssigt fradragsberettiget	0	423
	41.455	60.600

4. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	-39.081	-24.489
Ændring af udskudt skat	-42.747	-42.747
	-81.828	-67.236

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerrings- ejendomme kr.	Grunde og bygninger kr.	Driftsmateriel og inventar * kr.	Biler kr.
Kostpris primo	3.755.373	2.766.973	147.456	195.000
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	-0	-0	-0	0
Kostpris ultimo	3.755.373	2.766.973	147.456	195.000
Opskrivninger primo	650.000	4.952.648	0	0
Årets opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	650.000	4.952.648	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	-3.651.621	-147.456	-115.000
Årets afskrivning	0	-125.500	-0	-40.000
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-3.777.121	-147.456	-155.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.405.373	3.942.500	0	40.000

Avance ved salg af anlægsaktiver er i resultatopgørelsen indregnet under småanskaffelser med 0 tkr. (2014: 0 tkr.)

6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	760.874
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	760.874
Nettoopskrivninger primo	1.823.098
Andel i årets resultat jf. note	228.580
Udloddet udbytte	-200.000
Nettoopskrivninger ultimo	1.851.678
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.612.552
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejer- andel	Aktie kapital	Årets resultat	Egen-kapital	Regnskabs- mæssigværdi
Ejendomsselskabet Prangervej A/S, Fredericia	100%	500.000	228.580	2.612.552	2.612.552

7. Egenkapital i alt

	Aktie- kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat kr.	Forslået udbytte kr.	Ialt kr.
Egenkapital primo	700.000	1.823.098	4.644.587	1.658.090	08.825.775	
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	28.580	0	-41.379	0	-12.799
Egenkapital ultimo	700.000	1.851.678	4.644.587	1.616.711	08.812.976	

	A-aktier	B-aktier
Aktier, 60 stk. a nom. 10.000 kr.	300.000	300.000
Aktier, 20 stk. a nom. 5.000 kr.	50.000	50.000
	350.000	350.000

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Aktiekapital primo	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	500.000
Skattefri tilførsel af aktiver	0	0	0	0	0	200.000
Aktiekapital ultimo	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000

8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendomme, projektudvikling samt besiddelse af kapitalandele.

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Køb Holding A/S CVR-nr. 26 47 26 36. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kassekredit med en saldo pr. 31.12.2015 på +33 tkr. er deponeret ejerpantebreve på nom 1.640 tkr. i grunde og bygninger med en andel af den bogførte værdi på 3.488 tkr.

11. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Selskabets aktiekapital ejes 100 % af Køb Holding A/S.