

KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S

Prangervej 85
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/08/2020

Knud W. Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S
Prangervej 85
7000 Fredericia

CVR-nr: 77540210
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
Kolding Åpark 1, 3
6000 Kolding
DK Danmark
CVR-nr: 30700228
P-enhed: 1014142238

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/08/2020

Direktion

Knud Westergaard Christensen

Bestyrelse

Knud Westergaard Christensen

Viveka Ostfeld

Erik Mølgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, 31/08/2020

Claus Ejsing Andreasen , mne16652
Statsaut. revisor
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for 2019 realiseret et ordinært resultat før skat på -174 tkr. mod 186 tkr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2019 9.207 tkr.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat i 2020.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn. 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 salgskomkostninger 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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 gældsmetode 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		214.474	220.596
Andre driftsindtægter		0	39.000
Eksterne omkostninger		-254.756	-210.246
Bruttoresultat		-40.282	49.350
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-125.500	-125.500
Resultat af ordinær primær drift		-165.782	-76.150
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		29.960	296.186
Andre finansielle indtægter		0	1.906
Øvrige finansielle omkostninger	1	-38.674	-35.116
Ordinært resultat før skat		-174.496	186.826
Skat af årets resultat	2	53.780	32.859
Årets resultat		-120.716	219.685
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		29.960	296.186
Overført resultat		-150.676	-76.501
I alt		-120.716	219.685

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		3.440.500	3.566.000
Investeringsejendomme		4.405.373	4.405.373
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	7.845.873	7.971.373
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.348.075	3.318.115
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	3.348.075	3.318.115
Anlægsaktiver i alt		11.193.948	11.289.488
Fremstillede varer og handelsvarer		10.000	0
Varebeholdninger i alt		10.000	0
Tilgodehavende skat		18.016	0
Andre tilgodehavender		0	4.075
Tilgodehavender i alt		18.016	4.075
Likvide beholdninger		372.564	153.600
Omsætningsaktiver i alt		400.580	157.675
Aktiver i alt		11.594.528	11.447.163

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	5	700.000	700.000
Reserve for opskrivninger		4.644.587	4.644.587
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		2.587.202	2.557.241
Overført resultat		1.275.491	1.426.167
Egenkapital i alt		9.207.280	9.327.995
Hensættelse til udskudt skat		854.481	890.245
Hensatte forpligtelser i alt		854.481	890.245
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.344	37.636
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.302.684	1.155.642
Skyldig selskabsskat		0	2.905
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		224.847	30.848
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.892	1.892
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.532.767	1.228.923
Gældsforpligtelser i alt		1.532.767	1.228.923
Passiver i alt		11.594.528	11.447.163

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Renter tilknyttet virksomhed	37.486	35.116
Andre renteomkostninger	1.188	0
	<u>38.674</u>	<u>35.116</u>

2. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	-18.016	2.905
Ændring af udskudt skat	-35.764	-35.764
	<u>-53.780</u>	<u>-32.859</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Grunde og bygninger kr.	Driftsmateriel og inventar * kr.	Biler kr.
Kostpris primo	3.755.373	2.766.973	147.456	75.000
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	-0	-0	-0	0
	3.755.373	2.766.973	147.456	75.000
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	-4.153.621	-147.456	75.000
Årets afskrivning	0	-125.500	-0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-4.279.121	-147.456	-75.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.405.373	3.440.500	0	0

Avance ved salg af anlægsaktiver er i resultatopgørelsen indregnet under andre driftsindtægter med 0 tkr. (2018: 39 tkr.)

Indtjeningen fra selskabets investeringsejendomme vedrører primært lejeindtægt fra dattervirksomhed, hvis indtægt primært vedrører lejeindtægt fra en SPAR butik. Investeringsejendomme er værdireguleret således, at det fremtidige afkast efter fradrag af direkte omkostninger, men før renter, vil medføre et afkast i både Købmandsgaarden Fredericia A/S og Ejendomsselskabet Prangervej AS på ca. 8 %.

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	760.873
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	760.873
Nettoopskrivninger primo	2.557.242
Andel i årets resultat jf. note	29.960
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger ultimo	2.587.202
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.348.075
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Aktiekapital	Årets resultat	Egenkapital	Regnskabs- mæssigværdi
Ejendomsselskabet Prangervej A/S, Fredericia	100%	500.000	29.960	3.348.075	3.348.075

5. Registreret kapital mv.

	A-aktier kr.	B-aktier kr.
Aktiekapitalen er fordelt således:		
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	350.00

6. 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.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der har udover direktionen ikke været ansatte i selskabet.
Direktionen har ikke modtaget vederlag,