

---

# **KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S**

**CVR-nr.: 77540210**

Prangervej 85  
7000 Fredericia

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**08/06/2023**

---

**Knud W. Christensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S  
Prangervej 85  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 77540210  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Trindholmsgade 2  
6000 Kolding  
DK Danmark  
CVR-nr.: 30700228  
P-enhed: 1014142238

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 K, den 08/06/2023

## Direktion

Knud Westergaard Christensen

## Bestyrelse

Knud Westergaard Christensen

John Daniel Ostenfeldt Wolf

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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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, den 08/06/2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 30700228  
Claus Ejning Andreasen, mne16652

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2022 realiseret et ordinært resultat før skat på 189 tkr. (2021: 1.462 tkr.). Værdireguleringer af ejendomme indgår i resultatet med -34 tkr. (2021: 0 tkr.)

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2022 12.700 tkr. (2021: 12.542 tkr.).

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

## 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18. Ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med den periode, som lejen vedrører. 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

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi, som opgøres under hensyntagen til forventede afkastkrav for denne type udlejningsejendom i området. Nettolejeindtægten på de udlejede ejendomme er indgået i vurdering af

opgørelsen af markedsværdien. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt post. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

#### **Grunde og bygninger**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

40 år

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.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger

#### **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.

#### **Tilgodehavender**

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39 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 at 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**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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.

### **Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Selskabet anvender niveau 1 og 2 i dagsværdihierarkiet på investeringsejendomme.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		223.237	237.155
Andre driftsindtægter		0	1.340.000
Eksterne omkostninger		-155.335	-196.982
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>67.902</b>	<b>1.380.173</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-13.000	-13.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>54.902</b>	<b>1.367.173</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-33.773	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		22.892	45.656
Andre finansielle indtægter	1	146.800	54.929
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.371	-6.175
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>189.450</b>	<b>1.461.583</b>
Skat af årets resultat	3	-31.143	-295.004
<b>Årets resultat</b>		<b>158.307</b>	<b>1.166.579</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		22.892	45.656
Overført resultat		135.415	1.120.923
<b>I alt</b>		<b>158.307</b>	<b>1.166.579</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		364.000	377.000
Investeringsjendomme		5.985.000	6.018.773
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>6.349.000</b>	<b>6.395.773</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.586.724	3.563.831
Andre tilgodehavender		2.800.000	2.800.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5</b>	<b>6.386.724</b>	<b>6.363.831</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.735.724</b>	<b>12.759.604</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.035.758	1.100.000
Andre tilgodehavender		5.704	23.180
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.041.462</b>	<b>1.123.180</b>
Likvide beholdninger		172.771	69.357
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.214.233</b>	<b>1.192.537</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.949.957</b>	<b>13.952.141</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	6	700.000	700.000
Reserve for opskrivninger		4.644.587	4.644.587
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.825.850	2.802.958
Overført resultat		4.529.876	4.394.461
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>12.700.313</b>	<b>12.542.006</b>
Hensættelse til udskudt skat		762.810	778.600
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>762.810</b>	<b>778.600</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.296	664
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		416.339	0
Skyldig selskabsskat		46.933	596.491
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		17.811	32.488
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.455	1.892
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>486.834</b>	<b>631.535</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>486.834</b>	<b>631.535</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.949.957</b>	<b>13.952.141</b>

## Noter

### 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter tilknyttede virksomhed	34.800	18.093
Andre renteindtægter	112.000	35.836
Finanseringsindtægter ej skattepligtige	0	0
	<b>146.800</b>	<b>54.929</b>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger bank	184	4.987
Renter tilknyttet virksomhed	0	0
Andre renteomkostninger	1.188	1.188
	<b>1.372</b>	<b>6.175</b>

### 3. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	46.933	596.491
Ændring af udskudt skat	-15.790	-301.487
	<b>31.143</b>	<b>295.004</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Grunde og bygninger kr.	Biler kr.
Kostpris primo	3.755.373	683.933	75.000
Tilgang	0	0	0
<b>Afgang</b>	<b>-0</b>	<b>0</b>	<b>-75.000</b>
	<b>3.755.373</b>	<b>683.933</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	2.263.400	650.000	0
Afgang ved salg	0	0	0
<b>Årets værdiregulering</b>	<b>-33.773</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.229.627</b>	<b>650.000</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-956.933	75.000
Årets afskrivning	0	-13.000	0
<b>Tilbageførsel ved afgang</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-75.000</b>
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-969.933</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.985.000</b>	<b>364.000</b>	<b>0</b>

Avance ved salg af grunde og bygninger er i resultatopgørelsen indregnet under andre driftsindtægter med 0 tkr. (2021: 1.340 tkr.) avance ved salg af biler er indregnet under eksterne omkostninger med 0,4 tkr. ( 2021: 0 ktr.)

Indtjeningen fra selskabets investeringsejendomme vedrører primært lejeindtægt fra dattervirksomhed, hvis indtægt primært vedrører lejeindtægt fra en SPAR butik.

Investerings ejendomme 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 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af blandt andet offentlig tilgængelige markedsrapporter for detailbutikker under hensyntagen til beliggenhed, lejekontraktens løbetid, lejer etc. For øvrig mindre ejendom er anvendt vurderet markedspris ud fra disse ejendommers beliggenhed og stand etc.

## 5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre Tilgode- havender kr.
Kostpris primo	760.873	2.800.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>760.873</b>	<b>2.800.000</b>
Nettoopskrivninger primo	2.802.958	0
Andel i årets resultat	22.892	0
Udloddet udbytte	0	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>2.825.850</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.586.723</b>	<b>2.800.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Prangervej A/S, Fredericia	100%	3.586.724	22.892

## 6. 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
	<b>350.000</b>	<b>350.000</b>

## 7. 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.

## 8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har ikke afgivet sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

## 9. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Selskabets aktivitet omfatter primært ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på ejendomme. For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendomme i årsregnskabet, har selskabet valgt dagsværdi som målemetode for ejendommenes værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt vurderer værdien af selskabets ejendomme. Ledelsen har vurderet, at et afkast på ca 8,00 % er en passende forsigtig faktor for måling af det ene ejendommens værdi, hvilket medfører en vurderet samlet værdi på 5.390 tkr, som værende ledelsens bedste bud på den aktuelle dagsværdi af selskabets ejendom. For øvrig mindre ejendom er anvendt vurderet markedspris ud fra disse ejendommens beliggenhed og stand etc.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til disse værdier, og at de kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning.

## 10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0